

versión preliminar del plan general

memoria justificativa





MEMORIA JUSTIFICATIVA





ÍNDICE GENERAL

1 INTRODUCCIÓN	_____
2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, SU ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCION TERRITORIAL, AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO.	_____
2.1 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.	_____
2.2 ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.	_____
2.3 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.	_____
2.4 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.	_____
3 TABLAS QUE EXPRESEN LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.	_____
4 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	_____
4.1 INTRODUCCIÓN.	_____
4.2 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.	_____
4.2.1 UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO:	_____
4.2.2 USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD:	_____
4.2.3 PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL:	_____
4.2.4 CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL:	_____
4.2.5 REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL:	_____
4.2.6 PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS:	_____
4.3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.	_____ 37
4.3.1 MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS:	_____
4.3.2 TRANSPORTE PÚBLICO:	_____ 37





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
versión preliminar del plan general - memoria justificativa

4.3.3 EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS: _____

4.3.4 ACCESO A LA VIVIENDA: _____

4.4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN. _____

4.4.1 CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO: _____

4.4.2 CONDICIONES OBJETIVAS EN QUE SEA POSIBLE LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES: _____

4.4.3 CESIONES DEL ART. 13.6 DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE: _____

ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN _____

ANEXO II: NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE _____





1 INTRODUCCIÓN

Si bien en esta versión preliminar no se exige, de conformidad con el contrato en su día firmado, la redacción de la memoria justificativa, que se pospone a la redacción del definitivo Plan General, resulta conveniente, aunque sea de manera sucinta, establecer la justificación de las soluciones adoptadas en cuanto a la ordenación propuesta.





2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, SU ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL, AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

2.1 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

Antes de proceder a la descripción del modelo territorial propuesto, recogido en los planos de la serie O que acompañan a este documento, es necesario hacer una serie de consideraciones acerca del marco legal que condiciona el ejercicio municipal de la potestad de planeamiento.

Es sabido que el suelo, a los efectos de su clasificación urbanística, se ha de incluir, según nuestra legislación, en alguna de las tres clases siguientes: 1) Suelo urbano; 2) suelo urbanizable y 3) suelo no urbanizable que, a su vez, admite dos categorías: suelo no urbanizable común y protegido.

Y a los efectos de la inclusión de los terrenos en alguna de las clases indicadas, se ha de tener presente que:

A) La clasificación de unos determinados terrenos como suelo urbano o como suelo no urbanizable protegido es reglada, pues:

- 1) Es suelo urbano el ya transformado por tener los correspondientes terrenos la condición de solar, contar con determinados servicios aunque no sean todos los necesarios para alcanzar la condición de solar o estar consolidado por la edificación en determinada proporción, todo ello según resulta del art. 10 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) que admite incluso (apartado 3) que se atribuya esa clasificación a áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano, sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial con el límite de hasta 100.000 m² de superficie (art. 103.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, ROGTU).
- 2) El suelo no urbanizable protegido es el que, por haber en él determinados valores o riesgos, debe excluirse permanentemente del proceso urbanizador (art. 16 de la LUV en relación con el art. 4 de la Ley del Suelo No Urbanizable, LSNU).

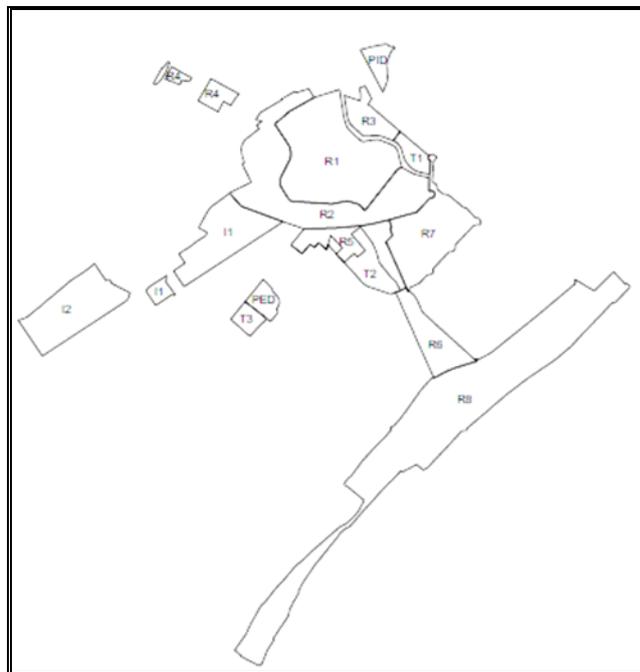
Es reglada la inclusión de los terrenos en alguna de las dos clases que se acaban de citar porque tal inclusión depende no de la voluntad discrecional del planificador sino de la apreciación de la realidad y la integración de ésta con el tipo legal de suelo en que tenga encaje por tratarse de terrenos con mayor o menor grado de transformación (en cuyo caso es obligada la clasificación como suelo urbano) o con valores o riesgos que impiden aquélla (en cuyo caso es obligada la clasificación como suelo no urbanizable protegido).



Como consecuencia de lo anterior, la potestad de planeamiento municipal, es decir, la determinación del modelo municipal de ocupación del territorio, en cuanto ejercicio de una facultad con cierto grado de discrecionalidad, sólo se puede manifestar en la clasificación de los terrenos a los que se atribuya la condición de suelo urbanizable que son los que, en expresión de esa estrategia municipal de ocupación del territorio, el Ayuntamiento decide incorporar al proceso de urbanización (art. 12 de la LUV); decisión que, lógicamente, incide en la clasificación del suelo no urbanizable común pues como tales se considerarán los terrenos que, en ausencia de valores o riesgos que obliguen a su clasificación como suelo no urbanizable protegido, se decide también preservar del proceso de urbanización precisamente por decisión estratégica local de ocupación del territorio.

Sobre la base de las anteriores consideraciones, en la presente Versión Preliminar del Plan General de Burriana, se clasifican los terrenos del siguiente modo:

- 1) Se atribuye la clasificación de **suelo urbano** a los terrenos que:
 - a) Ya la tenían en el Plan General que se revisa, sin perjuicio de los ajustes necesarios en las zonas de borde del casco urbano que, en cualquier caso, tienen amparo en el art. 103.3 del ROGTU.



Ubicación suelos urbanos

- b) Tenían, en dicho Plan, la clasificación de suelo urbanizable y cuyas previsiones se han ejecutado o están en avanzado curso de ejecución (art. 10.1.b) de la LUV) -destaca, en este orden de cosas:





- El ámbito correspondiente al sector SUR R4 (NPR 2 en la terminología del Plan General), cuya urbanización está terminada y que tiene un elevado grado de consolidación de la edificación. Se encuentra incluido en el ámbito SU-R8* Playa.
- El ámbito correspondiente al sector SUR I1 (NPR 3), que igualmente tiene su urbanización terminada y con un elevado porcentaje de edificación. Se encuentra incluido en el ámbito SU-I2 Carabona.
- El ámbito correspondiente al sector Novenes de Calatrava, cuya urbanización está terminada. Se corresponde con el ámbito SU-R7.
- El ámbito correspondiente a la Unidad de Ejecución SUR-R1, PRR 1.1, asimismo con su urbanización terminada. Se encuentra incluido en el ámbito SU-R2 Ensanche.

2) En la clase de **suelo no urbanizable** se incluyen los siguientes terrenos:

a) En la categoría de suelo no urbanizable protegido:

- Protección ambiental (PM). Comprende terrenos ubicado en el cauce e inmediaciones del Río Mijares, Clot de la Mare de Deu, y ermita del Ecce-Homo. Incluye, en el caso del cauce del río Mijares y en el Clot de la Mare de Deu el dominio público hidráulico, de conformidad con el art. 4.1.a) LSNU., así como los terrenos previamente sometidos a una medida de protección de carácter supramunicipal (art. 4.1.b) LSNU), como es el caso de la protección de la desembocadura del río Mijares, o que albergan valores naturales y paisajísticos (art. 4.2 de la LSNU) como son otras zonas, distintas de la desembocadura delimitada por los instrumentos supramunicipales, colindantes con el río Mijares y los demás cauces fluviales protegidos (Clot de la mare de Deu). A todos ellos se les denomina SNU-PM en el plano O1.
- Los terrenos incluidos en el catálogo de zonas húmedas, que conforman parte de la denominada Marjal Nules-Burriana. No obstante, en otro apartado del documento de realiza una consideración al respecto de estos terrenos. (SNU-ZH)
- Los terrenos que presentan valores desde el punto de vista arqueológico, etnológico o patrimonial, y que no están ubicados en las clases de suelo urbano o urbanizable. (SNU-PH)
- Los terrenos que se han considerado necesarios para proteger las infraestructuras existentes y futuras, tanto de carácter viario, ferroviario, hidráulico o de servicios. (SNU-PD)





- Otros terrenos protegidos por su legislación sectorial. (SNUP-DM y SNU-DH)
 - Los terrenos que se clasifican como paraje natural municipal en el entorno del Clot de la Mare de Deu (SNU-PQL)
- b) En la categoría de suelo no urbanizable común:
- Los terrenos que presentan aptitud para su uso agrario (SNU-C1) del plano O1, que se localizan en el resto del término municipal a excepción de los terrenos que quedan en el interior de la ronda propuesta.
 - Los terrenos situados entre la Ronda propuesta por el sureste y los suelos clasificados como urbano o urbanizable (SNU-C2) del plano O1 denominada de amortiguación. Estos terrenos tienen unas características especiales que requieren que los usos admisibles sean más restrictivos que en el resto del suelo no urbanizable, ya que constituyen áreas de futuro crecimiento.
- c) Finalmente, haciendo uso de las previsiones de la Disposición Transitoria Cuarta de la LSNU se han delimitado varios ámbitos territoriales, con presencia de núcleos de viviendas preexistentes, en los que se pretende la minimización de su impacto territorial, MIT, situados, por una parte, en la zona sur del término municipal, tanto en el suelo no urbanizable protegido correspondiente a la zona húmeda como en el suelo no urbanizable común colindante, y por otra en las inmediaciones del camino de Santa Bárbara. En otra parte del trabajo se desarrollan los expedientes correspondientes a la primera de las áreas citadas. Sin perjuicio de ello, estas delimitaciones no suponen, en principio, un cambio en la categoría de suelo no urbanizable en la que se encuentran.
- 3) Por último, el presente documento pretende, en ejecución del mismo, incorporar al proceso de urbanización y, con ese fin, clasifica como **suelo urbanizable** los siguientes terrenos:
- a) Alrededor del núcleo urbano:
- Al oeste, los terrenos incluidos dentro de los límites de la Ronda de Burriana, ya clasificados como tales en el vigente Plan General (Sectores R1, R2 e I1)
 - Al norte, los terrenos incluidos dentro de los límites de la futura ronda de circunvalación norte (Sectores R3, R4 y T-1).
 - Al sur, los terrenos limitados por la carretera de Nules y el camí Llombai (Sector I-2)





b) En el núcleo costero:

- Al este, los terrenos situados entre Novenes de Calatrava y el Grao (Sector R6)
- Al norte, los terrenos del sector Sant Gregori (Sector R 5), que si bien ha culminado su proceso de gestión, con su reparcelación aprobada definitivamente, la ausencia de obras de urbanización significa que se mantengan en esta clase de suelo.
- Al sur, los terrenos situados detrás del núcleo del puerto, alrededor del camí de la Pedrera y la zona húmeda del Marjal de Nules Burriana (Sector R7).
- En el frente marítimo los terrenos de "El Arenal" (Sector T-2)

c) Por último, cabe señalar la clasificación como urbanizables de los terrenos situados entre el camí de la Cossa (CV-1850) y el mar, al norte de San Gregori, si bien están sujetos a la aprobación, por parte del órgano competente de su declaración como Actuación Territorial Estratégica, además de por ocupar los primeros 500 metros de la línea de costa (suelo considerado estratégico por la ETCV), sólo se justificaría la ocupación de esa porción de territorio por un proyecto que cumpla las características previstas para ese tipo de actuaciones (Sector R8**)

A estos sectores se les adscriben unas superficies de suelos dotacionales que, de conformidad con el artículo 104 del ROGTU, se clasifican a su vez como suelo urbanizable.

El plano O2 de los que forman parte de este documento, permite ver que los usos a que se destinan los terrenos (calificación) es:

1.- En suelo urbano:

- Residencial, en dos localizaciones, el casco tradicional y el núcleo costero.
- Industrial, en menor superficie que el residencial, en la zona suroeste, alrededor de la carretera de Nules
- Terciario en más escasa medida, en terrenos inmediatos al residencial de la zona del casco urbano limítrofe con la vía férrea,





en el camí Llombai (Marazzi) y los situados al suroeste del camí Fondo.

2.- En suelo urbanizable:

- Residencial:

R-1	SUR R1-PRR 1.2
R-2	SUPOR 1
R-3	Ronda 1
R-4	Ronda 2
R-5	Sant Gregori
R-6	Jardines de Malvarrosa
R-7	Pedrera-Port
R-8* (*)	Santa Bárbara

(* Esta clasificación se condiciona a su declaración como Actuación Territorial Estratégica)

- Industrial:

I-1	NPI 5
I-2	Llombai Monges

- Y Terciario:

T-1	Ronda 3
T-2	El Arenal

Se constata, por otro lado, que existe un **fundamento objetivo, racional y razonable que justifica la adopción del modelo territorial propuesto frente a otras alternativas posibles** (146.1.A.a) del ROGTU).

El crecimiento de Burriana ha sido ordenado y con poca ocupación de suelo hasta prácticamente finales del siglo pasado, extendiéndose, con alguna excepción, alrededor del núcleo más antiguo y principalmente en el margen derecho del río Anna. La estructura de las diferentes "rondas" de circunvalación





está clara, a partir del primer núcleo que configura el casco histórico de la población.

A partir de ese núcleo se han ido produciendo a lo largo de su historia diferentes crecimientos, de tipo industrial hacia la carretera de Nules y el puerto, así como crecimientos poco ordenados en la margen izquierda del río.

El Plan General de 1995 estableció un modelo que trataba de consolidar el crecimiento tanto del casco urbano como en el núcleo marítimo. Asimismo ordenó los suelos industriales y de servicios alrededor de la carretera de Nules dibujando una ronda que supondría un límite al crecimiento por el noreste de la población, y que aliviaría de manera importante el tráfico en el núcleo urbano.

El desarrollo del Plan ha consolidado esta tendencia, produciéndose además otras propuestas de ocupación extra-plan en los siguientes términos:

- Consolidación de la ocupación del suelo en la parte interior de la Ronda, bien con usos residenciales al oeste del casco, bien con usos industriales y terciarios en el área de la carretera de Nules.

Condiciones las anteriores que, en realidad, imponen la elección de la que se presente como única alternativa razonable para la expansión de Burriana.

Sin perjuicio de lo anterior, otras consideraciones se han de hacer:

1. El modelo escogido es el de urbanismo compacto que a la vez que propicia la diversificación urbana, entendida como mezcla de usos, permite la proximidad residencia-trabajo.
2. La ocupación del suelo se efectúa bajo el criterio predominante de la alta densidad, relegando la baja a la zona de Santa Bárbara, que como se ha indicado, está condicionada a su declaración como Actuación Territorial Estratégica.
3. La oferta de vivienda protegida que resultará del Plan que se propone, también mejora la actual.
4. Los desarrollos previstos toman en consideración el potencial de crecimiento de Burriana, consecuencia de su capacidad de innovación y regeneración económica. El tamaño de los desarrollos previstos contempla escenarios de actividad urbanística que, aunque puedan parecer infundados en la actual coyuntura económica, tienen completa lógica en el escenario temporal, legalmente indefinido aunque razonablemente previsible (el Plan General vigente se aprobó en 1995), de vigencia del Plan.

Ciertamente el cuanto del crecimiento, de acuerdo con las apreciaciones actuales en materia de ordenación del territorio, viene determinado por el incremento poblacional. Pero también es cierto que el indicador poblacional no es sino uno más máxime cuando,





además, se le reconoce un valor meramente intuitivo. La determinación del crecimiento no puede proceder de la mera apreciación estadística –que no es sino una fuente de información de lo que históricamente ha sucedido y de la que sólo se pueden extraer conductas tendenciales-, para lo cual debe tomarse también en consideración la capacidad local de atracción sobre la base de la actividad económica –factor a considerar, indudablemente, en la determinación del cuanto de crecimiento - para cuya implantación son necesarias las previsiones de suelo adecuado.

Debe notarse que el factor estratégico también ha de ser tomado en cuenta para determinar la dimensión del crecimiento y, en este orden de cosas, la ordenación propuesta en esta Versión Preliminar del Plan General de Burriana no hace sino reforzar el carácter que este municipio tiene en el sistema urbano metropolitano de la Comunidad.

5. La ordenación propuesta es congruente con la capacidad de acogida del territorio al conservar los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales, materializados en Infraestructura Verde.

Debe también tenerse presente que los estudios doctrinales, auguran que el turismo, con productos diferenciados y cualificadores del espacio costero y tras la crisis económica, seguirá siendo una fuente de riqueza económica a lo que el presente Plan, en lo que le atañe, debe contribuir haciéndolo desde la perspectiva del crecimiento sostenible, a cuyo fin la previsión de suelo turístico no debe entenderse asociada sino, además de a la observancia de la citada “cláusula de progreso”, a la potenciación de la diversificación de usos de idónea implantación de el entorno de Burriana por su tradición agraria y sus excelentes comunicaciones, de efectos inocuos para los valores ambientales y paisajísticos.

2.2 ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.

Los Planes de Acción Territorial son instrumentos de ordenación

supramunicipal que desarrollan en ámbitos territoriales completos los objetivos y criterios de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunitat Valenciana, ya sea de modo integrado y abarcando diferentes aspectos de la acción pública y la ordenación del territorio, ofreciendo una visión de la planificación territorial completa de su ámbito de actuación,

Ayuntamiento de Burriana

Información pública del documento de concierto previo del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana. [2008/60]

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2007, acordó exponer al público, por un periodo de un mes, a contar desde la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, el documento de concierto previo del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, presentado en fecha 1 de diciembre de 2007 (reg. entrada nº 15630).

Durante dicho plazo, el documento de concierto previo diligenciado y completo estará depositado, para su consulta pública, en horario de 09.00 a 14.00 horas, en la sección II/ Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Ayuntamiento de Burriana, pudiéndose presentar las alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos al mismo que se estimen oportunos.

Asimismo se señala que el presente documento podrá consultarse en la página web www.burriana.es

Burriana, 26 de diciembre de 2007.– El alcalde: José R. Calpe Saera.





estableciendo el modelo global de desarrollo y ocupación del suelo (en este caso, se les llama Planes de Acción Territorial Integrados), o bien desarrollando tales criterios y objetivos respecto de un concreto sector de la acción pública (supuesto del que se ocupan los Planes Acción Territorial Sectoriales).

En la planificación territorial valenciana ocupa un lugar preeminente la Estrategia Territorial que tiene como cometido el establecimiento de objetivos, criterios y directrices para la ordenación territorial de la Comunidad Valenciana. La misma ha sido sometida a información pública mediante Resolución de 7 de mayo de 2010, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, publicada en el DOCV 6271, de 20 de mayo de 2010 y, finalmente, aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, publicado en el DOCV núm. 6441, de 19 de enero de 2011, en el que se prevé su entrada en vigor el día siguiente (Disposición Final Segunda) y sin que tal Decreto tenga previsiones para su aplicación a los instrumentos en elaboración con anterioridad a su entrada en vigor. Así las cosas, se concluye que, sin perjuicio de que se haga menciones a la misma, la Estrategia Territorial no es de aplicación en el presente caso por aplicación, por un lado, del principio general de derecho transitorio aplicable a los procedimientos administrativos, según el cual la tramitación y aprobación de éstos se ha de producir conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su formulación, con lo que concuerda la Disposición Transitoria Cuarta de la LOT que dispone que la adecuación de los planes municipales a los instrumentos de ordenación del territorio será exigible a aquéllos que aún no hayan sido sometidos a información pública en el momento de la publicación de la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de ordenación territorial, a cuyos efectos se ha de tener presente que el documento de concierto previo del presente Plan General fue sometido a información pública, con anterioridad a la entrada en vigor de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2007, anunciada en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 5.676, de fecha 9 de enero de 2008.

De este modo, toda vez que los instrumentos de planificación territorial, tanto la Estrategia Territorial como los Planes de Acción Territorial, para ser ejecutivos, han de haber sido previamente aprobados y publicados, los únicos vigentes que deben ser tomados en consideración para confrontar con ellos la ordenación contenida en esta Versión Preliminar del Plan General de la Comunitat Valenciana son los que, habiéndose aprobado en el contexto de otro escenario normativo, tienen atribuida la naturaleza jurídica de Planes de Acción Territorial, están vigentes y son ejecutivos, circunstancias que sólo se pueden predicar de dos instrumentos: El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) y el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de corredor de infraestructuras.

En la memoria informativa de esta Versión Preliminar del Plan General se analiza la incidencia en éste de otros planes que, o bien tienen carácter supramunicipal y un procedimiento de formación análogo a los Planes de Acción Territorial aunque no participan estrictamente de la naturaleza de éstos,





o bien se trata, simplemente, de planes aprobados por las distintas Administraciones Sectoriales relativos a las materias de sus competencias y que afectan a un ámbito territorial que incluye el municipio de Burriana.

En este apartado del documento se analiza sólo la acomodación de la Versión Preliminar del Plan General a los dos citados Planes de Acción Territorial vigentes en la Comunidad Valenciana.

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), fue aprobado por el Consell de la Generalitat Valenciana el 28 de enero de 2003 y se publicó en el DOGV núm. 4429, de 30 de enero de 2003.

El PATRICOVA establece en su artículo 20 que los Planes Generales deben reflejar en su parte informativa las zonas de riesgo de inundación. Asimismo, en sus artículos 21 y 22 establece que el planeamiento urbanístico no podrá dar lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación, y que el suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación. El documento define en su artículo 13 el incremento significativo del riesgo de inundación como un aumento del 10% en el calado máximo o en el tiempo de inundación para cualquier periodo de retorno entre 25 y 500 años.

Con ese fin, tal como consta en la memoria informativa, se ha elaborado un estudio de inundabilidad para concretar las determinaciones del PATRICOVA y corregir los posibles efectos negativos que provoque el desarrollo urbanístico planeado en el presente Plan General.

Se entiende, con ello, que la presente versión preliminar del Plan General cumple las previsiones del PATRICOVA.

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de corredor de infraestructuras fue aprobado por Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell, y publicado en el DOGV núm. 4988, de 19 de abril de 2005. De acuerdo con el art. 2 de tal Decreto se aplica en el ámbito territorial del corredor que regula y a él deben ajustarse los Planes Generales de los correspondientes municipios. En dicho ámbito territorial no está incluido el término municipal de Burriana, de acuerdo con el art. 3 del Plan citado, por lo que el presente no adopta determinaciones que puedan reputarse contrarias al mismo.

Y no obstante lo dicho con anterioridad, en relación con la Estrategia Territorial, se destacan los apartados de la misma relativos al área de Castellón, en la que se encuentra enclavada Burriana, y que sirven de apoyo para la propuesta de planeamiento presentada:

Burriana en la Estrategia Territorial.

En la Memoria Informativa se han desarrollado las previsiones de la Estrategia Territorial respecto al municipio de Burriana. Ninguna de las determinaciones contenidas en este documento preliminar son contrarias a las





mismas, sin perjuicio de lo establecido en relación al cálculo del suelo necesario para el crecimiento poblacional previsto.

provincia de Castellón. En concreto se trata de actuar sobre los ejes: la futura A-68, Vinaròs – Casas de Río, Benicarló - CV-10, Albocàsser – Alcalà de Xivert, Torreblanca – Vilanova d' Alcolea, Orpesa – Cabanes, Onda – Burriana – Borriana, Betxí – Alquerías del Niño Perdido – Borriana, Segorbe – La Vall d'Uixó – Xilxes – Moncofa y la A-23.

2.3 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Como se dice en la memoria informativa, el municipio de Burriana es colindante con los siguientes:

- Al Norte, Almassora.
- Al Oeste, Vila-real y Les Alqueries.
- Al Sur, Nules.

El límite entre el término municipal de Burriana y el de **Almassora** viene determinado por el del cauce río Mijares, clasificado por este Plan como suelo no urbanizable de especial protección. Como se indica en la memoria informativa, sobre el cauce expresado recaen una serie de figuras de protección supramunicipal que obliga, por su propio rango, a los dos municipios y, por sí mismos, proporcionan coherencia a los planeamientos municipales en los terrenos de colindancia.

En el límite con el municipio de **Vila-real** las previsiones del presente Plan y las establecidas en el vigente en dicho municipio son coherentes, pues los terrenos del límite entre ambos están clasificados, en los dos Planes, como suelo no urbanizable común.

Lo mismo se puede decir en relación con los terrenos aquí ordenados colindantes con los de **Nules**.

También es coherente lo dispuesto en el presente Plan con lo establecido en el Plan General de **Les Alqueries** actualmente en tramitación, pues, por un lado, en ambos casos los terrenos colindantes se clasifican como suelo no urbanizable y, por otro lado, en las zonas próximas a la estación el suelo de este municipio es urbano, o en un sector de suelo urbanizable residencial, que si bien no tiene su correspondencia en Burriana, donde los suelos se clasifican como no urbanizables, tampoco resulta incompatible.





2.4 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT), establece los objetivos en sus arts. 2 (objetivos relacionados con la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico) y 25 (objetivos en materia de paisaje). Los anteriores preceptos, desarrollados en los arts. 4 a 24, permiten establecer la siguiente catalogación de objetivos:

1. Objetivos en materia de ordenación del territorio y desarrollo urbanístico:
 - 1.1. 1.1.- Objetivo: Mejora de calidad de vida de los ciudadanos.
 - 1.1.1. Mejora del entorno urbano y de su incidencia sobre el paisaje.
 - 1.1.2. Accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.
 - 1.1.3. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.
 - 1.1.4. Calidad, racionalidad y eficiencia en la ordenación e implantación de los equipamientos y dotaciones.
 - 1.1.5. Implementación de un sistema policéntrico de ciudades.
 - 1.1.6. Previsión en las zonas de desarrollo de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - 1.1.7. Participación de los ciudadanos y de las Administraciones en los procesos de planificación territorial y urbanística.
 - 1.2. Objetivo: Desarrollo sostenible.
 - 1.2.1. Identificación y protección de los hitos geográficos referentes del paisaje.
 - 1.2.2. Utilización racional de los recursos naturales.
 - 1.2.3. Protección de los espacios naturales (ecosistemas, hábitats de especies y elementos naturales significativos, frágiles, limitados o amenazados).
 - 1.2.4. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.
 - 1.2.5. Proporcionada ocupación del suelo por los crecimientos urbanos e infraestructuras.





- 1.2.6. Implantación de las infraestructuras necesarias conforme a criterios de calidad, economía y eficiencia, ambientales y territoriales.
 - 1.2.7. Incremento de la eficiencia en la transformación, transporte y utilización de los recursos energéticos, fomentando el uso de energía procedente de fuentes renovables.
 - 1.2.8. Racionalización de la estructura territorial del sistema agrario valenciano.
 - 1.2.9. Vertebración del territorio para la superación de los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
2. Objetivos en materia de paisaje: Promover la protección, gestión y ordenación del paisaje y organizar la cooperación entre órganos de la Administración en ese campo.

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, desarrolla los anteriores objetivos.

Al objeto de verificar que el presente Plan General se adecua a los objetivos citados, se habría de descartar de la justificación lo relativo a los objetivos de los números 1.5, 2.8 y 2.9 por estar formulados para un ámbito territorial superior al del municipio que es, precisamente, el que el presente Plan no puede rebasar. Y, por lo que se refiere a los demás objetivos:

1. Objetivo: Mejora de calidad de vida de los ciudadanos.

1.1. Mejora del entorno urbano y de su incidencia sobre el paisaje.

Sin perjuicio de las medidas puntuales, es de relevancia estratégica en el presente Plan la confirmación de la política municipal, iniciada con anterioridad y manifestada en diversas modificaciones del Plan General vigente, encaminada a:

- Potenciar Burriana como municipio turístico, aprovechando el potencial todavía casi virgen de su costa, y ofreciendo unos desarrollos recualificadores del territorio-
- Potenciar la unión del núcleo tradicional con la costa, evitando la consolidación de poblaciones aisladas.
- Consolidar el crecimiento intra rondas.
- Consolidar los usos industriales y terciarios en los alrededores de la carretera de Nules, evitando su dispersión.





- Consolidar el carácter residencial y terciario de la carretera del Puerto, como eje urbano fundamental para la vertebración de ambos núcleos.

Con ello, la visión final de las previsiones del Plan que se redacta dará como resultado la mejora del entorno urbano y una indudable transformación positiva del paisaje de la periferia, sin perjuicio de las actuaciones en el casco urbano encaminadas a los mismos fines.

1.2. Accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.

Como ya establece la Estrategia Territorial, se potencian las **conexiones transversales**, en dirección este – oeste. Ello supondría colocar a Burriana como la salida al mar de su entorno inmediato (fundamentalmente Burriana), así como de los municipios del interior de la Sierra Espadán, produciéndose una sinergia favorable entre unos y otros. El Plan General adopta las medidas necesarias para la mejora de la carretera **CV 185**, así como su correcta caracterización, pudiendo convertirse en un bulevar urbano que uniría dos poblaciones que en la actualidad superan los 80.000 habitantes.

También se adoptan las medidas para la adecuación de la carretera **CV 222**. Dicha carretera supone para Burriana la conexión con cuatro importantes ejes de transporte. En primer lugar con la **estación de ferrocarril**, aspecto al que nos referiremos más tarde pero de vital importancia. En segundo lugar con la **CN 340**, que si bien ha perdido la significación que antes tenía supone un importante eje de comunicación con los municipios al sur de Burriana, Xilxes, Moncófar, La Llosa y Almenara. En tercer lugar con la autopista **AP 7**, eje principal de transporte de vehículos en el corredor mediterráneo y principal conexión con Europa y el sur. Y por último, aunque de menor importancia, con la **CV 10** por Betxí, y, por tanto, conexión con los municipios de la segunda franja del territorio desde la costa.

Y con el objeto de articular los desarrollos costeros de Burriana con sus vecinos al norte y al sur, se adoptan las medidas para potenciar, siempre con el máximo respeto a su entorno natural la conexión con **Almazora – Castellón al norte, y Nules – Moncófar** al sur, poniendo en valor el patrimonio natural que esta zona contiene.

- a) En cuanto a las conexiones internas,

Se adoptan las determinaciones para materialización de una **ronda** que complete a la existente, y que conecte por el este la CV 18. Dicha ronda tiene como objetivo **fundamental para dar acceso a toda la franja costera** del municipio desde el norte y desde el sur, con los correspondientes enlaces con las diferentes actuaciones urbanísticas. El diseño puede resolverse fácilmente como un bulevar urbano, o bien como rambla en aquellos tramos donde se entienda más adecuado. Además, esa ronda puede servir de **límite al crecimiento, y transición** desde lo edificado al espacio libre.





Se adoptan las necesarias determinaciones para la adecuación de las **carreteras del puerto y del grao**, dotándolas de un carácter plenamente urbano y que supongan una conexión "cómoda" entre ambos núcleos de población. La expresión cómoda se ha utilizado con absoluta intención, ya que no se trata de una mayor rapidez en la circulación, sino de una mayor fluidez. En las distancias a las que nos estamos refiriendo no se trata fundamentalmente de poder ir más veloz, sino que se produzca un tráfico sin interrupciones. Además, para conseguir una perfecta **integración entre ambos núcleos**, deberá dotarse a ambas conexiones de un diseño que les imprima el carácter necesario. En el caso de la carretera del grao, debe potenciarse su posición tangente al importante espacio natural que pretende consolidarse alrededor del "Clot de la Mare de Deu".

Los accesos a los nuevos desarrollos costeros. La accesibilidad a esos nuevos desarrollos, unida a la accesibilidad global de Burriana con su entorno, debe, no sólo consolidar esos nuevos desarrollos como destino de segunda residencia, sino convertirlos en **residencia permanente** en un entorno inigualable. Ya hemos visto como Burriana se sitúa a tan sólo una hora en tren de Valencia, y a menos de 15 minutos de Castellón. Ello supone una posición muy favorable para convertir a Burriana en zona residencial de cualquiera de las dos capitales, pero debe mejorar su accesibilidad. El acceso a Pedrera-Port y Sant Gregori desde la nueva ronda, que conecta a Burriana con el resto del territorio, y un nuevo acceso a Santa Bárbara directo desde la CV 18, resultan imprescindibles para alcanzar el objetivo que se persigue en esta versión preliminar. Asimismo es necesario potenciar la CV 185, como eje vertebrador litoral, siempre con absoluto respeto al entorno natural por el que transcurre, y fomentado el transporte público "blando".

1.3. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

Se adopta un modelo de ciudad compacta en la que se disponen los distintos usos del modo más eficiente para hacer efectivo el binomio residencia-trabajo en la menor superficie posible, evitando desplazamientos motorizados innecesarios. La disposición de la red viaria, por otro lado, favorece la implantación de redes de transporte público que, lógicamente, deberá ser objeto de decisiones al margen de las contenidas en este documento a adoptar por las autoridades competentes.

Por otro lado, se adoptan las medidas pertinentes para mejorar y potenciar la conexión con la actual estación Burriana – Les Alqueries, hoy en día complicada e insegura. La actual estación debe convertirse en un intercambiador de transportes, de manera que desde ella se pueda comunicar Burriana no sólo mediante el automóvil particular, sino también mediante transporte público, bicicleta, sin olvidar al peatón. Ya se ha comentado en varias ocasiones el tiempo necesario para trasladarse desde la estación hasta Castellón y Valencia, pero si esto no se acompaña unos mejores accesos y comunicaciones con la misma los tiempos resultan poco competitivos.





1.4. Calidad, racionalidad y eficiencia en la ordenación e implantación de los equipamientos y dotaciones.

La disposición de la red de equipamientos y dotaciones garantiza la calidad legalmente exigible y los inmuebles a los que se atribuye esa calificación son los necesarios para la prestación de los correspondientes servicios en condiciones eficientes, sin perjuicio del análisis más detallado que de la eficiencia se haga en el estudio económico correspondiente al que se refiere el art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Por otro lado, la disposición de los mismos en el territorio se organiza de modo racional favoreciendo el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sobre la base del criterio de proximidad, en particular en los de uso sanitario y docente cuya dispersión territorial aproxima el servicio a la residencia.

1.5. Implementación de un sistema policéntrico de ciudades.

Aunque, como se ha dicho, el presente objetivo debe ser objeto del análisis supramunicipal que excede del cometido del presente, se debe reparar, no obstante, en que la ordenación propuesta en esta Versión Preliminar del Plan General de Burriana no hace sino reforzar el carácter de Centro de Polaridad que este municipio tiene en el sistema urbano metropolitano de la Comunidad.

1.6. Previsión en las zonas de desarrollo de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Las reservas de terrenos para vivienda sujetas a algún régimen de protección pública cumplen las exigencias legales, en particular al haberse adoptado un modelo de desarrollo basado en la ciudad compacta que evita nuevas extensiones dispersas de baja densidad, favoreciendo el uso residencial en tipología de bloque que admite perfectamente la vivienda de protección pública.

De conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Sexta de la LUV, en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, en el artículo 222 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y en la Orden de 28 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda de Vivienda con Protección Pública, se ha procedido a la determinación de los Indicadores Territoriales de Demanda –en adelante ITD-.

La población real de Burriana es de 34.565 habitantes, de conformidad con el censo de 2010 y el ITD aplicable es de 3,456 m²t de vivienda protegida por cada habitante real y potencial del área.

De conformidad con el artículo 4 de la citada Orden, establece que en los casos en que se proceda a la redacción de un Plan General de Ordenación





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica

versión preliminar del plan general - memoria justificativa

Urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2 Ppt]$$

Donde:

R reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: Indicador Territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el Anexo 2.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

En el caso de Burriana, la población potencial prevista en el Plan es de 79.516 habitantes, por lo que el número de metros cuadrados resultantes para VP resulta:

$$R = 3,456 \times (34.565 + 2 \times 79.364) = 668.019 \text{ m}^2 \text{ de techo residencial.}$$

Y de los suelos que se clasifican en la presente versión preliminar del Plan General resulta, en función del porcentaje de edificabilidad que se destina a vivienda protegida:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	% EDIF. VIV. PROTEGIDA	EDIF. RESID. VIV. PROTEGIDA	NºVIV. PROTEGIDA
R-1	SUR R1-PRR 1.2	145.798	39.326	351	15%	5.899	59
R-2	SUPOR 1	125.877	35.548	355	15%	5.332	53
R-3	RONDA 1	218.828	167.403	1.674	100%	167.403	1.674
R-4	RONDA 2	73.341	56.106	561	100%	56.106	561
R-5	SANT GREGORI	2.555.486	765.635	7.656	5%	38.282	383
R-6	JARDINES DE MALVARROSA	1.083.290	492.792	4.928	55%	271.036	2.710
R-7	PEDRERA-PORT	744.691	580.694	6.170	22%	127.753	1.278
		4.947.311	2.137.503	21.696	31%	671.810	6.718

Tabla 1.- Desarrollos previstos para vivienda protegida

Lo que resulta un total previsto de edificabilidad destinada a VP de **671.810** m2t., que supera la superficie mínima exigida.

1.7. Participación de los ciudadanos y de las Administraciones en los de procesos de planificación territorial y urbanística.

La tramitación del Plan General garantiza la participación ciudadana. Prueba de ello es que el presente documento se redacta como Versión Preliminar del Plan para propiciar que sobre el mismo se lleven a cabo las





consultas, con las Administraciones y los particulares, a que se refiere el art. 10 de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

2. Objetivo: Desarrollo sostenible.

2.1. Identificación y protección de los hitos geográficos referentes del paisaje.

Como resulta del específico estudio de paisaje, el Plan General identifica los hitos geográficos referentes del paisaje y los protege.

Sin perjuicio del detalle que resulte de tal documento, se ha de destacar, al objeto de verificar el cumplimiento del objetivo que se está comentando, la protección que se presta a los cauces fluviales, tanto al río Mijares, como al río Anna, hito referencial de la ciudad de Burriana no sólo paisajístico sino también cultural y etnológico.

2.2. Utilización racional de los recursos naturales.

El presente Plan hace una utilización racional del recurso suelo al propiciar, en lo esencial, un modelo de desarrollo intensivo, de alta densidad, para, abstracción hecha de alguna de las zonas turísticas que ya se ha comentado, evitar el consumo desproporcionado de este recurso natural.

El recurso agua:

- a) Se preserva, al proteger los cauces fluviales.
- b) Se racionaliza su consumo para usos residenciales, industriales y terciarios, al dejarse acreditado en los documentos que acompañan a la presente Versión Preliminar del Plan General que las disponibilidades del mismo permiten, sin más exigencias de tal recurso, satisfacer las demandas que reclamará el desarrollo del Plan que se propone.

2.3. Protección de los espacios naturales (ecosistemas, hábitats de especies y elementos naturales significativos, frágiles, limitados o amenazados).

Ya se ha hecho referencia a la extraordinaria protección que se presta al cauce del río Mijares y su entorno, sin perjuicio de la que se confiere, además, a los otros cauces existentes en el municipio, los que se rodean de una banda de protección como parque natural.



Además, la protección del cauce del río Mijares lleva aparejada la de los ecosistemas y hábitats existentes en el mismo y que, con anterioridad al presente Plan, justificaron la adopción para el mismo de protecciones prestadas por instrumentos supramunicipales





que el presente Plan no sólo, lógicamente, respeta, sino que favorece su efectividad.

Además de lo que se acaba de decir respecto de los cauces, también se aprecia en el presente Plan la protección que se presta a otros elementos referentes como las vías pecuarias que discurren por suelo no urbanizable

2.4. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Esta Versión Preliminar del Plan General identifica, en su memoria informativa, los bienes de interés histórico, artístico y cultural y la ordenación que en el mismo se contiene adopta las medidas procedentes para su preservación y puesta en valor.

2.5. Proporcionada ocupación del suelo por los crecimientos urbanos e infraestructuras.

El suelo urbanizable que se clasifica en el presente Plan, y que propicia el futuro crecimiento del municipio, es de 10.362.828,10 m2 de superficie, con arreglo al siguiente desglose por usos e intensidades:

	R-1	SUR R1-PRR 1.2	145.798,00	m2		
	R-2	SUPOR 1	125.887,00	m2		
	R-3	Ronda 1	218.828,00	m2		
	R-4	Ronda 2	73.341,00	m2		
Residencial	R-5	Sant Gregori	2.555.486,00	m2	8.252.043,10	m2
	R-6	Jardines de Malvarrosa	1.083.290,00	m2		
	R-7	Pedreira-Port	646.225,10	m2		
	R-8 (**)	Santa Bárbara	3.403.188,00	m2		10.362.828,10 m2.
Industrial	Ind-1	NPI 5	425.428,00	m2	931.658,00	m2
	Ind-2	Llombai Monges	506.230,00	m2		
Terciario	Ter-1	Ronda 3	89.982,00	m2	320.900,00	m2
	Ter-2	El Arenal	230.918,00	m2		
Dotacional	Zona Verde		473.497,00	m2	858.227,00	m2
	Equipamiento y Viano		384.730,00	m2		

Tabla 2.- Desglose de Suelo Urbanizable según uso e intensidad

El suelo urbanizable que se clasifica para el desarrollo urbano representa el 22,39 por 100 de la superficie del municipio (46.293.369,00 m2), porcentaje que se minorra hasta el 20,53 por 100 si de las superficies urbanizables relacionadas se excluyen las dotacionales.

Además hay que tener en cuenta tres factores:

El sector R8*, Santa Bárbara, está condicionado a su declaración como Actuación Territorial Estratégica, por lo que puede considerarse fuera de este cómputo.

El sector R5 Sant Gregori contiene un campo de golf y zona deportiva de una superficie de 732.837 m2, que sumados a otros espacios libres incluidos en su ámbito resulta una superficie de 1.250.250 m2.

El sector Jardines de Malvarrosa debe contener en su interior una zona verde de red primaria (PQL) de al menos 83.198 m2.





Por lo tanto, si excluimos esas superficies, el resultado de suelo urbanizable es de un total de 5.730.997 m², que supone el 12,38 % del total del término municipal.

En consecuencia, el suelo destinado por el presente Plan a la expansión urbana es, en la hipótesis de mayor consideración, el 12,38 por 100 que se considera proporcionado, pues sumado tal porcentaje al que representa el suelo urbano (12,40 %) respecto de la total superficie del término municipal, arroja un resultado del 24,78 por 100 que deja fuera del proceso de transformación más del 75 % del término municipal.

2.6. Justificación del suelo clasificado

La Directriz 81 de la Estrategia territorial, "Marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento de población anual" establece que:

1. La Estrategia Territorial prevé, en función de los escenarios demográficos definidos, un crecimiento global de la población de la Comunitat Valenciana del 1 por ciento anual acumulativo hasta el horizonte de 2030.

Esta tasa se podrá revisar en función de las distintas coyunturas socioeconómicas cada cuatro años, y podrá ser concretada por los Planes de Acción Territorial en sus ámbitos territoriales de actuación.

2. La Estrategia Territorial da cuenta asimismo de unas tasas de crecimiento demográfico anual para cada comarca, según las define el Instituto Valenciano de Estadística, tasas que deberán tener en cuenta los municipios en las revisiones y modificaciones de sus planeamientos urbanísticos. Estas tasas de crecimiento de población por comarcas tienen carácter orientativo y se pueden consultar en el Anexo 5 de estas directrices de la Estrategia Territorial.

3. Estas tasas anuales de crecimiento demográfico (la global de la Comunitat Valenciana y la tasa por comarcas), son el marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento demográfico anual municipal. Al ser anuales, se acumularán por el número de años al que cada plan extienda su periodo de vigencia. Se recomienda la adopción de periodos máximos de 20 años.

Para el caso de Burriana, la tasa de crecimiento comarcal es del 1,65.

Sin embargo, realizando un análisis más concreto de la situación del municipio, encontramos que en el periodo comprendido entre 1996 y 2009, la población de Burriana se ha incrementado en 8.354 habitantes, pasando de los 26.211 censados en 1996 a los 34.565 censados en 2009 (Datos INE).

1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003
26.211	26.097	26.323	26.499	27.055	27.794	29.250
2004	2005	2006	2007	2008	2009	
30.059	31.281	32.349	33.255	34.235	34.565	





La tasa media de crecimiento en esos 14 años es del 2,1634 %, superior a la del 1,65 % que Estrategia, a partir de los datos del Instituto Valenciano de Estadística ofrece para el total de la comarca. Por lo tanto, habrá que adecuar el dato de crecimiento a la realidad municipal, para de ahí extraer las conclusiones pertinentes. Hay que tener en consideración que tasas de crecimiento pasadas no suponen tasas futuras, pero un espacio de 14 años parece lo suficientemente amplio como para detectar tendencias ajenas a efectos coyunturales. Además, la disposición de suelos de alta cualificación y de suelos aptos para servicios de alto valor añadido significa un aliciente para el establecimiento de nueva población, por encima de las medias del entorno.

Como ya hemos indicado la población de Burriana creció, entre los años 1996 y 2009 un 2,16 % anual. Si proyectamos ese crecimiento a largo plazo, tendríamos la siguiente tabla de habitantes:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
35313	36077	36857	37655	38469	39302	40152	41020	41908
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
43741	44687	45654	46642	47651	48682	49735	50811	51910
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
54180	55353	56550	57774	59024	60300	61605	62938	64299
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
67112	68564	70047	71562	73111	74692	76308	77959	79646
2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
83129	84928	86765	88642	90560	92519	94521	96566	98655

Siempre tomando los datos del INE, en este caso los del último censo de vivienda y población de 2001, en Burriana, en ese año, con una población de 27.055 habitantes, existían 16.040 viviendas, de las cuales 9.593 eran viviendas principales y el resto, 6.447, secundarias. Esto significa un estándar de 2,82 habitantes por vivienda principal, y un ratio de 6/4 viviendas principales/viviendas secundarias.

No obstante, Burriana, entre otros instrumentos a través del nuevo Plan General, aspira a convertirse en un municipio que cuente con la actividad turística como actividad predominante en la economía local. El desarrollo consolidado del núcleo costero, el de Sant Gregori en ejecución, y en un futuro Jardines de Malvarrosa y Pedrera Port, son una muestra de ello.

Por tanto, se establece una relación entre viviendas principales y viviendas secundarias igual a la media de los municipios costeros de la provincia. Del citado censo de 2001 obtenemos los siguientes datos:





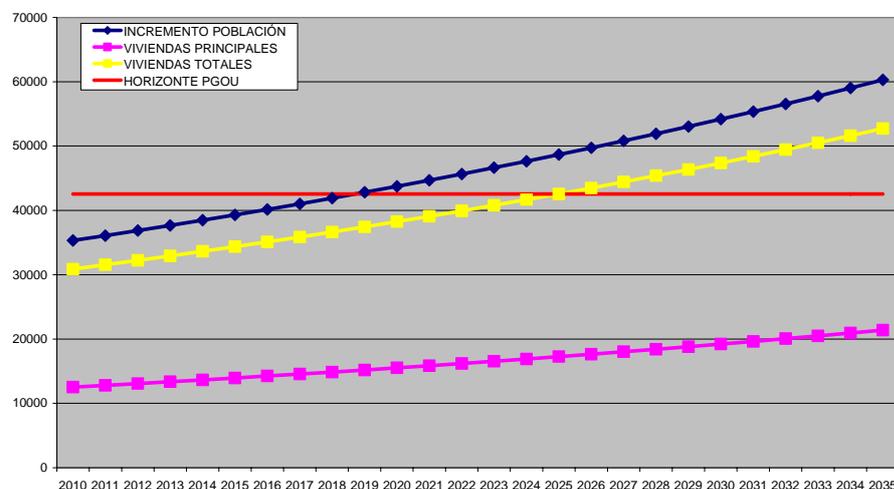
	nº de viviendas totales	nº de viviendas principales	% viviendas principales sobre total
Alcalà de Xívert	9.767	2.275	23,29%
Almazora	9.481	6.210	65,50%
Almenara	2.897	1.769	61,06%
Benicarló	11.337	7.237	63,84%
Benicasim/Benicàssim	19.115	4.648	24,32%
Burriana	16.040	9.593	59,81%
Cabanes	1.457	1.014	69,60%
Chilches/Xilxes	2.042	874	42,80%
La Llosa	418	328	78,47%
Moncofa	4.272	1.571	36,77%
Nules	6.520	4.017	61,61%
Oropesa del Mar/Orpesa	13.569	1.817	13,39%
Peñíscola	13.627	1.955	14,35%
Torreblanca	3.679	1.802	48,98%
Vinaròs	16.691	7.985	47,84%
Media	130.912	53.095	40,56%

Aplicando la media de los municipios costeros, obtendríamos el siguiente número de viviendas nuevas cada año:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
12.521	12.792	13.069	13.351	13.640	13.935	14.237	14.545	14.859	15.181
20.936	21.389	21.851	22.324	22.807	23.301	23.805	24.320	24.846	25.383
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
15.509	15.845	16.188	16.538	16.896	17.261	17.635	18.016	18.406	18.804
38.240	39.068	39.913	40.776	41.658	42.560	43.480	44.421	45.382	46.364

Expresando la primera fila el número de viviendas principales y la segunda el número de viviendas totales. En vista de que la versión preliminar del Plan General hace una previsión de 42.269 viviendas, en base a este ratio de crecimiento el plan se agotaría entre el año 2024 y el 2025, dentro del periodo de 20 años recomendado en la Estrategia Territorial.

PROYECCIÓN 2,1634





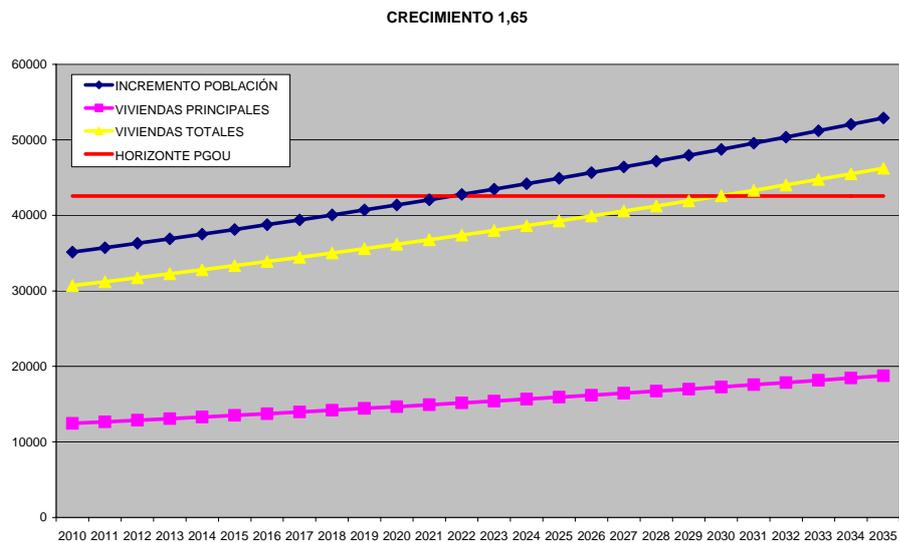
No obstante lo anterior, veamos qué sucede si aplicamos el índice de crecimiento comarcal previsto en la Estrategia Territorial de 1,65. En cuanto al crecimiento del número de habitantes:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
35.135	35.715	36.304	36.903	37.512	38.131	38.760	39.400	40.050	40.711
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
41.383	42.065	42.759	43.465	44.182	44.911	45.652	46.405	47.171	47.950
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
48.741	49.545	50.362	51.193	52.038	52.897	53.769	54.657	55.559	56.475
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
57.407	58.354	59.317	60.296	61.291	62.302	63.330	64.375	65.437	66.517
2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
67.614	68.730	69.864	71.017	72.189	73.380	74.591	75.821	77.072	78.344

Y en cuanto al número de viviendas principales y totales:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
12.458	12.664	12.873	13.085	13.301	13.520	13.743	13.970	14.201	14.435
30.717	31.224	31.739	32.263	32.795	33.336	33.886	34.445	35.014	35.591
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
14.673	14.915	15.161	15.412	15.666	15.924	16.187	16.454	16.726	17.002
36.178	36.775	37.382	37.999	38.626	39.263	39.911	40.570	41.239	41.920
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
17.282	17.567	17.857	18.152	18.451	18.756	19.065	19.380	19.700	20.025
42.611	43.314	44.029	44.756	45.494	46.245	47.008	47.783	48.572	49.373

En vez de cumplir las determinaciones del Plan en 2025, lo haría sobre 2030, es decir, en un horizonte temporal de 20-21 años, que es el establecido en la Estrategia.



2.7. Implantación de las infraestructuras necesarias conforme a criterios de calidad, economía y eficiencia, ambientales y territoriales.

Ya se ha dicho con anterioridad (apartado 1.4 anterior) que la disposición de la red de equipamientos y dotaciones garantiza la calidad legalmente





exigible y los inmuebles a los que se atribuye esa calificación son los necesarios para la prestación de los correspondientes servicios en condiciones eficientes, sin perjuicio del análisis más detallado que de la eficiencia se haga en el estudio económico correspondiente al que se refiere el art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2.8. Incremento de la eficiencia en la transformación, transporte y utilización de los recursos energéticos, fomentando el uso de energía procedente de fuentes renovables.

El presente Plan, en sus normas urbanísticas, adoptará medidas para favorecer el uso de energías procedentes de fuentes renovables, sin perjuicio de que será necesario que, en el ejercicio de otras acciones de política incluso supramunicipal, se preste apoyo a esa determinación del presente Plan.

2.9. Racionalización de la estructura territorial del sistema agrario valenciano.

Sin perjuicio de que la contribución del presente Plan a la racionalización de la estructura territorial del sistema agrario valenciano haya de ser examinado desde una perspectiva supramunicipal, este Plan se propone hacer efectiva tal contribución preservando del proceso de transformación urbanística aquellos terrenos que pueden ser mantenidos en uso agrario, sin perjuicio de las instalaciones permitidas en suelo no urbanizable según su ordenanza reguladora.

2.10. Vertebración del territorio para la superación de los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

El cumplimiento, en el presente Plan, del objetivo que se acaba de enunciar también debe ser examinado a escala supramunicipal.

Sin perjuicio de ello, el modelo de desarrollo y ocupación del territorio escogido por el Ayuntamiento de Burriana y manifestado en el presente documento contribuye a la vertebración del territorio pues:

- a.- Ya se ha acreditado que se ajusta a las previsiones del planeamiento de acción territorial y a las de los Planes Generales de los municipios colindantes que, en la medida en que fueron objeto de aprobación por la Administración autonómica, también exteriorizan el criterio de la misma de ocupación del territorio.
- b.- La notable protección que se presta a los cauces (que nacen y discurren por otros municipios), en particular la que se dispensa al río Mijares, y al río Anna, también cumple la función supramunicipal de integración territorial en la medida en que la preservación de los cauces y sus entornos garantiza al adecuado funcionamiento de los mismos, aguas arriba y abajo, en su curso por otros términos municipales.





3. Objetivos en materia de paisaje: Promover la protección, gestión y ordenación del paisaje y organizar la cooperación entre órganos de la Administración en ese campo.

El presente Plan, al redactarse bajo la vigencia de las disposiciones del ordenamiento jurídico valenciano que disciplinan la protección del paisaje, adopta determinaciones que se encaminan a ese objetivo, como expresa y específicamente resulta del Estudio de Paisaje que acompaña al mismo.

La ordenación del paisaje se hace efectiva adopta, en dicho Estudio, normas encaminadas a la preservación y protección del paisaje, con el valor de disposiciones de necesaria observancia.

Y, finalmente, la cooperación interadministrativa en orden a la protección del paisaje queda garantizada mediante la participación de las distintas Administraciones concernidas en el proceso de elaboración del Plan.





3 TABLAS QUE EXPRESAN LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO Y SECTOR.

Se insertan a continuación los cuadros que expresan:

1.- Superficies del planeamiento vigente.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE							
SUELO URBANO	SUELO URBANO 1		9.829,68	m2.	4.624.388,33	m2.	9,74%
	SUELO URBANO 2		89.894,16	m2.			
	SUELO URBANO 3		194.505,22	m2.			
	SUELO URBANO 4		9.898,00	m2.			
	SUELO URBANO 5		4.263.421,35	m2.			
	SUELO URBANO 6		56.839,92	m2.			
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	PRR-1 SUR-R 1F	ARTANA	221.367,51	m2.	673.535,02	m2.	1,42%
		UE-1	77.314,25	m2.			
		UE-2	144.053,26	m2.			
	PRR-2 SUR-R.2	ARENAL	230.800,00	m2.			
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	NPR-1 SUR-R.3	CAMÍ LLOMBAI	73.300,00	m2.	4.610.739,39	m2.	9,71%
	NPR-2 SUR-R.4	CAMÍ GRAU	78.100,00	m2.			
	NPI-3 SUR-I.1	CAMÍ NULES	413.600,00	m2.			
	NPI-4 SUR-I.2	PARQUE EMPRESARIAL NOVENES DE CALATRAVA	1.043.700,00	m2.			
	SUR-R.5		446.553,30	m2.			
	SUR-T.1	SANT GREGORI	2.555.486,09	m2.			
SUELO NO URBANIZABLE			37.569.544,69	m2.	37.569.544,69	m2.	79,13%
SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL DE BURRIANA					47.478.207,43	m2.	100,00 %

Las superficies están tomadas directamente del documento de concierto previo, sin que se hayan comprobado sobre plano.



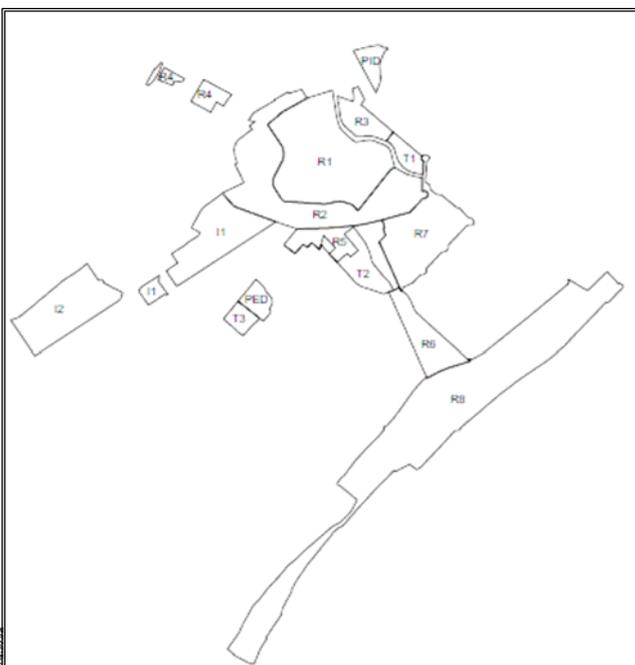


plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

2.- Superficies del Plan General que se propone, por clases de suelo, usos e intensidades. (La superficie total del término municipal es la que resulta de la medición sobre plano)

SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA										
Clases de suelo	Zonas primarias de usos globales			Superficies						
SUELO URBANO	Residencial	SU-R1	Casco Urbano	826.405,00	m2.	4.527.731,00	m2.			
		SU-R2	Ensanche	789.917,00	m2.					
		SU-R3	Vora Riu	127.041,00	m2.					
		SU-R4	Camí Aigueries	94.773,00	m2.					
		SU-R5	Primer ensanche este	364.984,00	m2.					
		SU-R6	Camí del Port	220.176,00	m2.					
	Industrial	SU-R7	Novenes de Calatrava	449.136,00	m2.	5.738.444,00	m2.			
		SU-R8	Playa	1.655.299,00	m2.					
		SU-I1	Liombal	401.197,00	m2.					
	Terolario	SU-I2	Carabona	404.635,00	m2.	805.832,00	m2.			
		SU-T1	Vora Riu	66.795,00	m2.					
	Dotacional	SU-T2	Primer ensanche este	141.261,00	m2.	264.932,00	m2.			
		SU-T3	Marazzi	56.876,00	m2.					
Cementerio Deportivo			69.868,00	m2.						
			70.081,00	m2.	139.949,00	m2.				
SUELO URBANIZABLE	Residencial	R-1	SUR R1-PRR 1.2	145.798,00	m2.	8.252.043,10	m2.			
		R-2	SUPOR 1	128.887,00	m2.					
		R-3	Ronda 1	218.828,00	m2.					
		R-4	Ronda 2	73.341,00	m2.					
		R-5	Sant Gregori	2.555.486,00	m2.					
		R-6	Jardines de Malvarrosa	1.083.290,00	m2.					
		R-7	Pedra-Port	646.225,10	m2.					
	R-8 (**)	Santa Bárbara	3.403.188,00	m2.	10.362.828,10	m2.	22,39%			
	Industrial	Ind-1	NPI 5	425.428,00	m2.	931.658,00	m2.			
		Ind-2	Liombal Monges	506.230,00	m2.					
	Terolario	Ter-1	Ronda 3	89.982,00	m2.	320.900,00	m2.			
		Ter-2	El Arenal	230.918,00	m2.					
	Dotacional	Zona Verde		473.497,00	m2.	858.227,00	m2.			
Equipamiento y Vtario			384.730,00	m2.						
SUELO NO URBANIZABLE	Suelo no Urbanizable Común	C-1		19.769.143,00	m2.	20.756.676,00	m2.			
		C-2		987.533,00	m2.					
		PH		511.440,00	m2.					
		ZH		1.089.258,00	m2.					
		DM	Domínio público marítimo terrestre	630.558,00	m2.					
	Suelo no Urbanizable Protegido	PM	Rio Mijares, Clot de la Mare de Deu y Eoee	1.056.209,00	m2.	8.438.196,90	m2.	30.192.096,90	m2.	65,22%
		DH	Domínio público hidráulico rio Anna	179.713,00	m2.					
		PD (*)	Infraestructuras	4.971.018,90	m2.					
	Dotacional	Zonas Verdes		729.460,00	m2.	997.224,00	m2.			
		Equipamiento y Vtario		267.764,00	m2.					
	SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL DE BURRIANA						46.293.369,00	100,00%		

(*) no incluida en otras categorías
 (**) condicionado a su declaración como Actuación Territorial Estratégica



Ubicación de los suelos urbanos



CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

Como se ha dicho, la LUV (art. 54.4) exige al Plan General que determine la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la delimitación de nuevos sectores y la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de Actuaciones Integradas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (en el mismo sentido, art. 111.3 del ROGTU).

Para mostrar de qué modo se pretende dar cumplimiento a esa exigencia se detallan las condiciones objetivas de conexión e integración en las fichas de los sectores de suelo urbanizable que el presente documento propone establecer, las cuales se incluyen en el **anexo I 'Fichas de Planeamiento y Gestión'**.





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

4.1 INTRODUCCIÓN.

El art. 36.1.a) de la LUV dispone que constituye la ordenación estructural del Plan, entre otras determinaciones, la siguiente: "*Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio*". Las Directrices se consideran como el "espíritu" del Plan, de modo que se han de formular con vocación de permanencia pues las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales Directrices (art. 44.2 de la LUV) que si se pretenden cambiar de manera sustancial o global obligan a la revisión del Plan (art. 44.1.c) de la LUV).

La fijación de las Directrices es una determinación propia del Plan General que tiene por objeto (art. 43 de la LUV):

- a) Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenidos 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 y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

La garantía de adecuación de las determinaciones del Plan General a la política territorial de la Generalitat viene dada por el hecho de ser ésta a quien corresponde prestar aprobación definitiva al Plan, sin perjuicio de su intervención, mediante el ejercicio de las competencias sectoriales concernidas, en las fases previas del procedimiento que se tramita en sede municipal.

En consecuencia, en este documento se contiene el aspecto de las Directrices que, conforme al art. 44.a) y b) de la LUV, señala las principales oportunidades, diagnostica los principales problemas y formula los objetivos prioritarios de la ordenación, determinando la secuencia lógica de su desarrollo territorial y estableciendo los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, para lo cual se desarrolla su contenido en los distintos epígrafes relativos a la sostenibilidad, la calidad de vida de los ciudadanos y la ordenación, tal como se detalla en los arts. 45 a 47 de la LUV.

En su aspecto formal, las Directrices se formulan:





- a) De manera concreta y precisa (art. 44.3 de la LUV).
- b) En documento independiente a la Memoria (art. 147 del ROGTU).

4.2 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

4.2.1 UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO:

A. El suelo urbanizable residencial se ordena:

- a) Con criterio intensivo, en base a los criterios de ciudad compacta de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en todos los sectores de nueva calificación.

El índice de edificabilidad bruta en ellos se sitúa entre **0,35 m²t/m²s** en los ubicados en la parte oeste de la ciudad, atendiendo a las ordenaciones ya aprobadas, **0,85 m²s/m²t** en los ubicados junto a la Ronda, y un **0,90 m²t/m²s** en Pedrera Port.

- b) Por otra parte se ha mantenido la ordenación de Sant Gregori, con una edificabilidad de **0,56 m²t/m²s** y que mezcla áreas de baja densidad con otras de mayor densidad. Similar edificabilidad se ha mantenido en Jardines de Malvarrosa, de **0,55 m²t/m²s**.

El suelo terciario y el industrial se ordenan con criterios extensivos y baja edificabilidad, acorde a las demandas para los usos característicos de tales calificaciones. En ambos casos el índice de edificabilidad bruta de **0,35 m²t/m²s**.

En el suelo industrial se adoptarán las medidas precisas para evitar el incremento de la contaminación atmosférica y exigirá las necesarias para la mejora de la calidad del aire.

- B. El índice máximo de ocupación del suelo será del 65 % en los de usos residencial y del 75 % en los de calificación industrial o terciario.
- C. La incorporación de nuevos terrenos clasificados por el presente Plan como suelo urbanizable al proceso de urbanización se efectuará con observancia de las condiciones establecidas en las fichas de los correspondientes Sectores.
- D. La secuencia lógica de desarrollo de los nuevos terrenos clasificados por el presente Plan como suelo urbanizable también observará las prescripciones contenidas en las citadas fichas.
- E. Sin la revisión del presente Plan, no se podrán clasificar como suelo urbanizable los terrenos a los que éste atribuye la clasificación de suelo no urbanizable, ya sea común o protegido, excepto los clasificados como SNU-C2.





En este caso, podrá proponerse la reclasificación del suelo:

- Si se reclasifica para uso residencial, cuando se cumplan estas dos condiciones simultáneamente:

- a. Que el ámbito Novenes de Calatrava se encuentre consolidado por la edificación en un 75 % de la edificabilidad residencial prevista.
- b. Que los sectores R3, R4 y R5 se encuentren con la urbanización terminada y consolidados por la edificación al menos en un 40 % de la edificabilidad residencial prevista en cada ámbito.

- Y si se reclasifica para uso terciario o industrial, cuando se cumpla que los sectores I1 e I2 se encuentren con la urbanización terminada y consolidados por la edificación al menos en un 40 % de la total prevista en cada ámbito.

La nueva clasificación justificará que las necesidades sociales que con ella se pretende atender no se pueden alcanzar mediante la realización de operaciones de renovación urbana o de gestión de solares vacantes y suelos sin desarrollar.

La nueva clasificación analizará, entre las alternativas posibles, la de incluir en ella los terrenos contiguos a los transformados, en los términos del párrafo anterior y la preferirá sobre otras salvo que justificadamente se postergue.

Las nuevas clasificaciones sin revisión del presente Plan justificarán el cumplimiento de alguno de los objetivos de éste, a saber:

- Consolidación del crecimiento industrial del municipio.
- Fomento de la construcción de vivienda de protección pública.
- Mejora de los nuevos equipamientos públicos.

En el resto de los ámbitos sólo se permitirán, sin revisión del Plan, reclasificaciones de hasta el 2 por 100 de la superficie de los sectores, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, cuya finalidad sea la de propiciar la regularización perimetral colindante en cada zona de calificación básica.

4.2.2 USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD:

A. Los desarrollos de los Sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General se impulsarán previa constatación de la existencia de suficientes recursos hídricos para atender las demandas que ellos generen.

El límite potencial de suministro de agua vendrá dado por:

- a. Los estudios específicos sobre la existencia de recursos hídricos, que provisionalmente se cifra en -- Hm³/año en el Estudio de Recursos





Hídricos que acompaña a la presente Versión Preliminar del Plan General, sin perjuicio de su revisión, durante la vigencia del Plan, a la vista de los nuevos caudales que se generen por cualquier fuente admisible.

- b. Los informes de la Confederación Hidrográfica competente.
- B. En el desarrollo de tales Sectores se exigirá que se analicen las distintas medidas procedentes para el fomento de la reutilización de aguas residuales depuradas así como la procedente de la migración de derechos de riego de aguas superficiales, adoptando la que justificadamente la propicie de la forma más sostenible.

Igualmente, en el desarrollo de tales Sectores se implementarán las medidas estructurales necesarias para eliminar los excesos de caudal generados por la impermeabilización del suelo, con el fin de evitar posibilidades de inundación aguas abajo y fomentar la gestión sostenible del recurso agua mediante su reutilización.

- C. Se adoptarán medidas justificadas de protección de las masas de agua y pozos de captación de acuíferos subterráneos, con objeto de garantizar la calidad de los recursos hídricos. Con ese fin, en los perímetros que se establezcan, las Normas Urbanísticas prohibirán los usos pormenorizados potencialmente contaminantes.
- D. En suelo no urbanizable se adoptan las medidas necesarias para garantizar el riego de las explotaciones agrarias y para la implantación de sistemas de riego localizado.

4.2.3 PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL:

- A. La protección de los terrenos calificados como parque público natural persigue el objetivo de preservar su transformación y propiciar el mejor disfrute colectivo de sus valores naturales.

En particular, la protección del ámbito de la desembocadura del Riu Millars tiene como objetivo la efectividad de las medidas adoptadas por las determinaciones supramunicipales de preservación de tal ámbito.

- B. El suelo no urbanizable agrícola incluye los terrenos en que se han apreciado valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento y mientras los mismos se mantengan tales terrenos no podrán ser objeto de reclasificación.

Tampoco podrán ser objeto de reclasificación los terrenos en que concurren valores, riesgos o condiciones demaniales que, conforme a la legislación en cada momento vigente, obliguen a su consideración como suelo no urbanizable protegido.





4.2.4 CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL:

- A. Los bienes inmuebles, con valor cultural conforme a la legislación protectora vigente, que han sido objeto de una medida administrativa de protección o la tengan incoada, se incluirán en el Catálogo de este Plan.

La misma legislación se aplicará para la declaración de Bienes de Relevancia Local y simultánea inclusión de los mismos en dicho Catálogo.

Las Normas Urbanísticas del presente Plan establecerán las medidas de intervención en los bienes Catalogados, de acuerdo con su distinto grado de protección (integral, parcial y ambiental).

Este Plan delimitará una zona primaria de calificación de centro histórico con el fin de preservar sus características y valores.

- B. La recuperación de edificios catalogados y del núcleo histórico se llevará a cabo mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, en la de protección del patrimonio cultural y en el presente Plan, y a su materialización contribuirán los propietarios de los inmuebles y las Administraciones con competencias en la materia.

4.2.5 REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL:

- A. La división de fincas en suelo no urbanizable se ajustará a las prescripciones de la legislación aplicable. Además, se propiciará que la morfología de las parcelas que, cumpliendo tales prescripciones, puedan resultar de tal división se ajusten al trazado de los caminos rurales existentes, sin precisar de la apertura de nuevos.

Las edificaciones en suelo no urbanizable se ajustarán a las prescripciones de tal legislación. En el suelo no urbanizable común del presente Plan sólo se autoriza la construcción de edificaciones asociadas al uso agrario.

- B. Las actuaciones que tengan por objeto el aprovechamiento del suelo no urbanizable y los procesos de transformación de suelo pendientes de ser ejecutados a la entrada en vigor del presente Plan, deberán mantener los elementos singulares del mismo tales como los hitos delimitadores del término municipal, las edificaciones singulares de riego y demás identificadores del uso histórico agrícola del término municipal, integrándolos convenientemente en tales actuaciones.

4.2.6 PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS:

No se ha detectado, con ocasión de la redacción del presente Plan, la presencia de riesgos naturales e inducidos en la totalidad del término municipal.





4.3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

4.3.1 MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS:

- A. La intervención en el núcleo histórico se llevará a cabo mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, en la de protección del patrimonio cultural y en el presente Plan, y a su materialización contribuirán los propietarios de los inmuebles y las Administraciones con competencias en la materia.

Tal intervención tendrá como objetivo la revitalización de los núcleos, la regeneración de la morfología urbana tradicional, la consecución de una mejor integración urbanística o social, la edificación de solares vacantes, la generación de espacios libres, la rehabilitación de edificios con destino a equipamientos públicos o a construcción de viviendas sujetas a protección pública.

- B. Los Estudios de Paisaje o de Integración Paisajística exigidos por la normativa que los regula, procederán a la catalogación, valoración y protección del paisaje en sus ámbitos de aplicación, a cuyo fin inventariarán los recursos paisajísticos naturales y culturales, preservándolos conforme a tal normativa.
- C. En las áreas de suelo urbano consolidado infradotadas las operaciones de reforma interior que se propicien tendrán como objetivo la provisión de equipamientos de dominio y uso público al menos en la misma cantidad e iguales condiciones de calidad que las exigibles para el suelo urbanizable, en la medida en que la consolidación lo permita.
- D. Los planes de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada de las previsiones del presente Plan General favorecerán la mejora de la calidad del ambiente urbano, la arquitectura y la jardinería, a cuyo fin se tomarán en consideración, en las licitaciones que con ese fin se convoquen, criterios de adjudicación que persigan tal finalidad.

Los mismos planes tratarán de evitar la colindancia de usos con potencial interacción negativa y la integración de los que se autoricen será objetivo esencial de la ordenación que se proponga.

4.3.2 TRANSPORTE PÚBLICO:

Los planes de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada de las previsiones del presente Plan propiciarán la continuación de las redes viarias existentes en condiciones adecuadas para itinerarios eficientes de transporte público.





4.3.3 EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS:

- A. Sin perjuicio del cumplimiento de los estándares legales de reserva de terrenos calificados para la implantación de equipamientos y dotaciones públicas, los planes de desarrollo del presente Plan contendrán un análisis de las reservas existentes en el momento de su formulación.

El análisis justificará la implantación de los equipamientos y dotaciones en condiciones eficientes, acreditando que el gasto público necesario para, en su caso, la implantación de la dotación o equipamiento, y su posterior mantenimiento, viene justificada por el nivel de servicio que presta. En base a tal análisis se atribuirá a los equipamientos la calificación adecuada para el uso más eficiente.

- B. Sin perjuicio del mantenimiento de la prestación actual de servicios mancomunados, los planes de desarrollo del presente Plan General analizarán la viabilidad de la prestación mancomunada de los servicios que vaya a reclamar la transformación del suelo que propicien y sólo la descartarán justificadamente en base a criterios de más eficiente prestación de los correspondientes servicios.
- C. Los equipamientos y dotaciones públicas que propongan los planes de desarrollo se situarán en los emplazamientos justificadamente más adecuados para su mejor y máxima utilización ciudadana.

4.3.4 ACCESO A LA VIVIENDA:

En las actuaciones de nueva urbanización y en las de renovación o reforma urbanística se materializará la reserva mínima de terrenos establecida, por la legislación vigente, para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

4.4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

4.4.1 CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:

El presente Plan, en términos generales, clasifica:

- D. Como suelo urbano los terrenos ya transformados o aquéllos cuya transformación exija una mera extensión de las infraestructuras y redes de servicios próximas.
- E. Como suelo no urbanizable los terrenos que decide preservar del proceso de transformación, y
- F. Como suelo urbanizable los terrenos que se decide incorporar al proceso de urbanización para atender las necesidades sociales de acuerdo con la estrategia territorial municipal y las condiciones impuestas por la presencia de los actuales usos del suelo.





4.4.2 CONDICIONES OBJETIVAS EN QUE SEA POSIBLE LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES:

Sin la revisión del presente Plan, tan sólo podrán proponerse reclasificaciones a suelo urbanizable en el ámbito de suelo no urbanizable SNU-C2, en las condiciones previstas en el apartado 4.2.1.

En el resto de los ámbitos sólo se permitirán, sin revisión del Plan, reclasificaciones de hasta el 2 por 100 de la superficie de los sectores, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, cuya finalidad sea la de propiciar la regularización perimetral colindante en cada zona de calificación básica.

La nueva clasificación justificará que las necesidades sociales que con ella se pretende atender no se pueden alcanzar mediante la realización de operaciones de renovación urbana o de gestión de solares vacantes y suelos sin desarrollar.

La nueva clasificación analizará, entre las alternativas posibles, la de incluir en ella los terrenos contiguos a los transformados, en los términos del párrafo anterior y la preferirá sobre otras salvo que justificadamente se postergue.

Las nuevas clasificaciones sin revisión del presente Plan justificarán el cumplimiento de alguno de los objetivos de éste, a saber:

- Consolidación del crecimiento industrial del municipio.
- Fomento de la construcción de vivienda de protección pública.
- Mejora de los nuevos equipamientos públicos.

4.4.3 CESIONES DEL ART. 13.6 DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE:

Las cesiones a que se refiere el art. 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje se harán efectivas en los suelos calificados como suelo no urbanizable protegido parque natural (SNUP NL).

Los defectos, hasta alcanzar el cumplimiento del deber de cesión previsto en tal precepto, se harán efectivos en metálico en los términos del mismo.





ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL:

- SECTOR R1
- SECTOR R2
- SECTOR R3
- SECTOR R4
- SECTOR R5
- SECTOR R6
- SECTOR R7
- SECTOR R8*

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL:

- SECTOR I1
- SECTOR I2

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE TERCIARIO:

- SECTOR T1
- SECTOR T2

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN ASUMIDA:

En lo que respecta a los sectores en los que se asume la ordenación aprobada en sus correspondientes figuras de planeamiento, esto es en los sectores R1, R2, R5, I1 e I2, el presente plan se remite íntegramente a la información sobre los parámetros urbanísticos establecida en dichos proyectos, sin perjuicio de que en las fichas de planeamiento y gestión se reproduzcan los parámetros básicos.





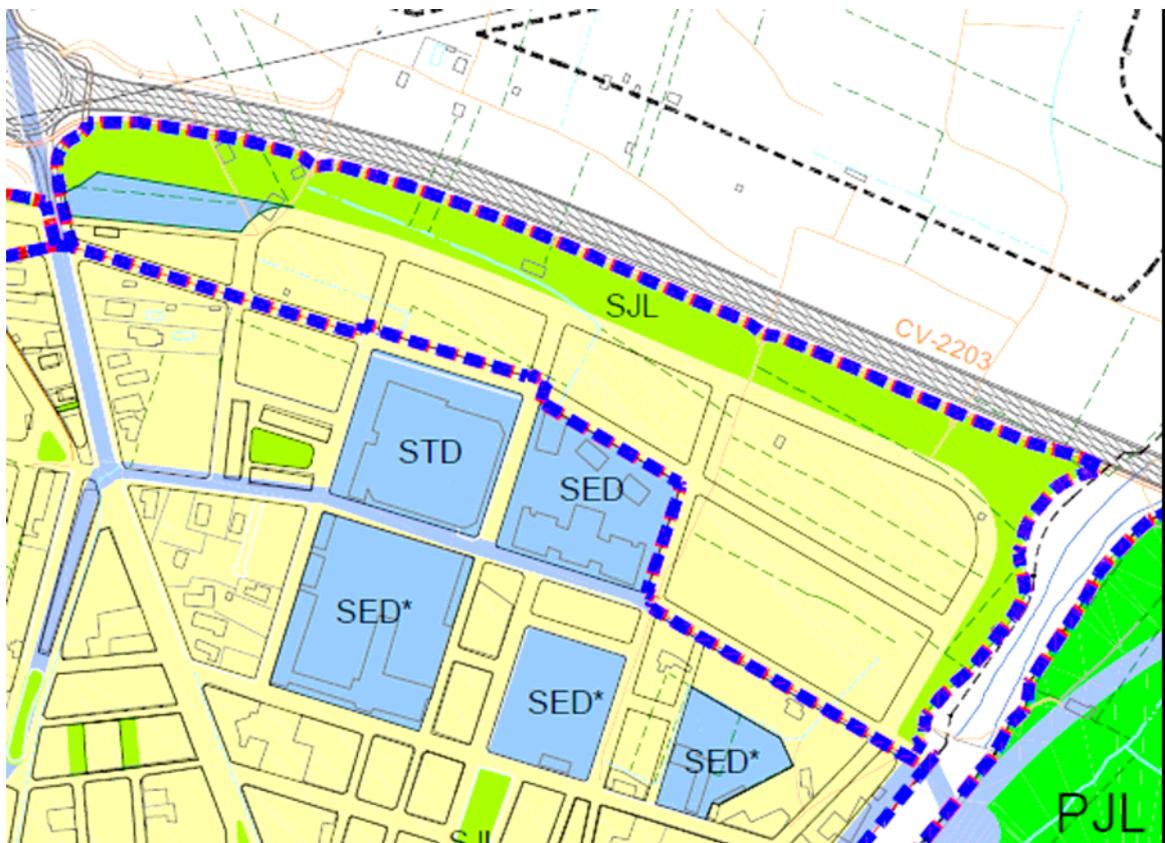
SECTOR R1 (SUR R1-PRR 1.2)		Suelo Urbanizable con ordenación asumida aprobada por el Ayuntamiento por acuerdo de fecha 7 de noviembre de 2002			
Sup. sector: 145.798,00 m2s Sup. dot. existente: 5.358,00 m2s (privada) - m2s Sup. dom.público: Sup. computable: 140.440,00 m2s Red primaria adscrita: -Zona verde: -Equipamiento y viario:	Uso global: Usos incompatibles: Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	Residencial baja densidad Industrial RmBE, RmBA, RmVC	I.E.B.: Edificabilidad: (residencial) Edificabilidad: (usos terciarios) Aprov.Tipo: (provisional)	0,35 m²/m²s 39.326,20 m²t 9.931,70 m²t 0,35 m²/m²s	
Unidades de ejecución y áreas de reparto El área de reparto coincide con la totalidad del sector y se establece una única unidad de ejecución, sin perjuicio de que se subdivide en el desarrollo del mismo.					
Situación en la secuencia lógica del P.G. NO existen condicionantes de la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector.					
Condiciones de integración y conexión Las previstas en su ordenación pormenorizada.					





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR R2 (SUPOR 1)		Suelo Urbanizable con ordenación asumida aprobada por el Ayuntamiento por acuerdo de fecha 3 de marzo de 2005			
Sup. sector:	125.877,00 m ² s	Uso global:	Residencial	I.E.B.:	0,353 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	- m ² s		baja densidad	Edificabilidad:	47.517,20 m ² t
Sup. dom.público:	- m ² s	Usos incompatibles:	Industrial	(residencial)	
Sup. computable:	125.877,00 m ² s	Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	RmBE, RmBA, RmVC, RuBE, RuBA	Edificabilidad:	m ² t
Red primaria adscrita:				(usos terciarios)	
-Zona verde:				Aprov.Tipo:	0,353 m ² /m ² s
-Equipamiento y viario:				(provisional)	
Unidades de ejecución y áreas de reparto					
El área de reparto coincide con la totalidad del sector y se establece una única unidad de ejecución, sin perjuicio de que se subdivida en el desarrollo del mismo.					
Situación en la secuencia lógica del P.G.					
NO existen condicionantes de la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector.					
Condiciones de integración y conexión					
Las previstas en su ordenación pormenorizada					





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR R3 (Ronda 1)		Suelo Urbanizable			
Sup. sector:	218.828,00 m ² s	Uso global:	Residencial	I.E.B.:	0,85 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	- m ² s		alta densidad	Edificabilidad:	167.403,42 m ²
Sup. dom.público:	- m ² s	Usos incompatibles:	Industrial	(residencial)	
Sup. computable:	218.828,00 m ² s	Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	RmBE, RmBA, RmVC	Edificabilidad:	18.600,38 m ² t
Red primaria adscrita:				(usos terciarios)	
-Zona verde:	43.122,80 m ² s			Aprov.Tipo:	0,61 m ² /m ² s
-Equipamiento y viario:	42.970,58 m ² s			(provisional)	

Unidades de ejecución y áreas de reparto

El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y las superficies de red primaria de zonas verdes y de equipamiento que se establecen en esta ficha. Su determinación física se establecerá bien a instancia de particular bien por el propio Ayuntamiento cuando se redacten las bases de programación. El programa podrá establecer la división en diferentes unidades de ejecución. Las superficies de red primaria adscrita se corresponden con el PJI y el PID situados al norte de la actuación y colindantes respectivamente con el cauce del río Ana y el cementerio.

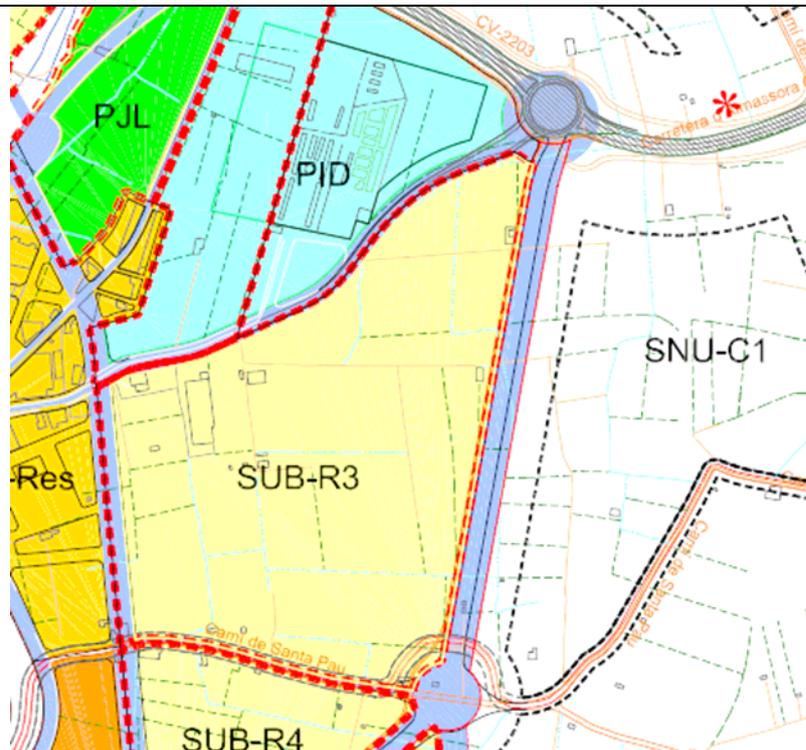
Situación en la secuencia lógica del P.G.

Sin condiciones particulares para su desarrollo.

Condiciones de integración y conexión

• Viario:

En el caso de que cuando se produzca la programación de este sector no se hubiera ejecutado el vial exterior que conforma la ronda, se deberá prever la obtención de los terrenos necesarios así como la ejecución, sin perjuicio de la necesaria aprobación por parte del Ayuntamiento de un canon de urbanización para su posterior resarcimiento.





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR R4 (Ronda 2)		Suelo Urbanizable			
Sup. sector:	73.341,00 m ² s	Uso global:	Residencial	I.E.B.:	0,85 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	- m ² s		alta densidad	Edificabilidad:	56.105,87 m ² t
Sup. dom.público:	- m ² s	Usos incompatibles:	Industrial	(residencial)	
Sup. computable:	73.341,00 m ² s	Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	RmBE, RmBA, RmVC	Edificabilidad:	6.223,99 m ² t
Red primaria adscrita:				(usos terciarios)	
-Zona verde:	14.452,76 m ² s			Aprov.Tipo:	0,61 m ² /m ² s
-Equipamiento y viario:	14.401,75 m ² s			(provisional)	

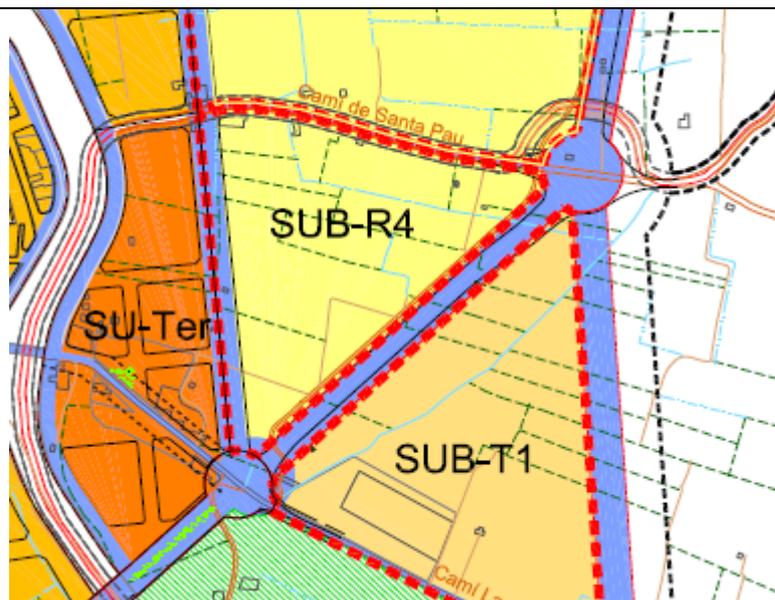
Unidades de ejecución y áreas de reparto

El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y las superficies de red primaria de zonas verdes y equipamiento que se establecen en esta ficha. Su determinación física se establecerá bien a instancia de particular bien por el propio Ayuntamiento cuando se redacten las bases de programación. El programa podrá establecer la división en diferentes unidades de ejecución. Las superficies de red primaria adscrita se corresponden con el PJI y el PID situados al norte de la actuación y colindantes respectivamente con el cauce del río Ana y el cementerio.

Situación en la secuencia lógica del P.G.

Su desarrollo debe ser posterior al R3, cuando éste se encuentre colmatado por la edificación en un 40 % de la edificabilidad residencial prevista.

Condiciones de integración y conexión





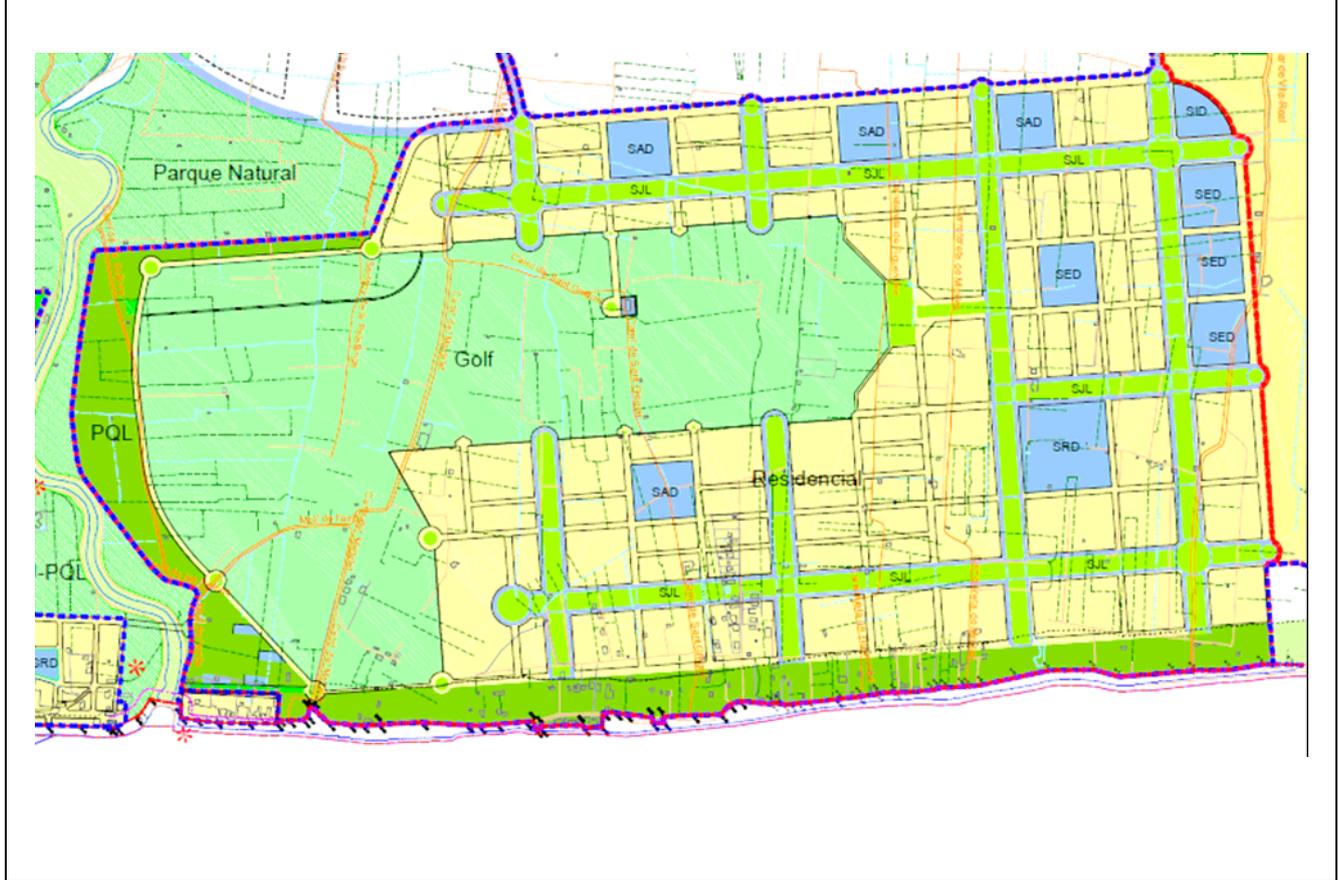
plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR R5 (Sant Gregori)		Suelo Urbanizable con ordenación asumida aprobada por el Ayuntamiento por acuerdo de fecha 17 de enero de 2005			
Sup. sector:	2.238.574,71 m ² s	Uso global:	Residencial	I.E.B.:	0,5602 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	- m ² s		media	Edificabilidad:	765.634,55 m ² t
Sup. dom.público:	- m ² s		densidad	(residencial)	
Golf y deportivo:	732.837,53 m ² s	Usos incompatibles:	Industrial	Edificabilidad:	77.878,86 m ² t
Sup. computable:	1.505.736,19 m ² s	Zonas de ordenación compatibles	RmBE, RmBA, RmVC, RuBE, RuBA	(usos terciarios)	
Red primaria adscrita:		(s/RZOU):		Aprov.Tipo:	0,3301 m ² /m ² s
-Zona verde:	316.912,38 m ² s			(provisional)	
-Equipamiento y viario:	m ² s				

Unidades de ejecución y áreas de reparto
 El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y las superficies de red primaria de zonas verdes y equipamiento que se establecen en esta ficha

Situación en la secuencia lógica del P.G.
 En ejecución.

Condiciones de integración y conexión
 Las previstas en el Plan Parcial





SECTOR R6 (Jardines de Malvarrosa)		Suelo Urbanizable			
Sup. sector:	1.083.290,91 m ² s	Uso global:	Residencial	I.E.B.:	0,55 m ² t/m ² s
Sup. dot. existente:	- m ² s		media	Edificabilidad:	492.791,92 m ² t
Sup. dom.público:	- m ² s		densidad	(residencial)	
Sup. computable:	977.659,41 m ² s	Usos incompatibles:	Industrial	Edificabilidad:	44.888,76 m ² t
Red primaria adscrita:		Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	RmBE, RmBA, RmVC	(usos terciarios)	
-Zona verde:	92.438,37 m ² s			Aprov.Tipo:	0,419653 m ² t/m ² s
-Equipamiento y viario:	105.520,89 m ² s			(provisional)	

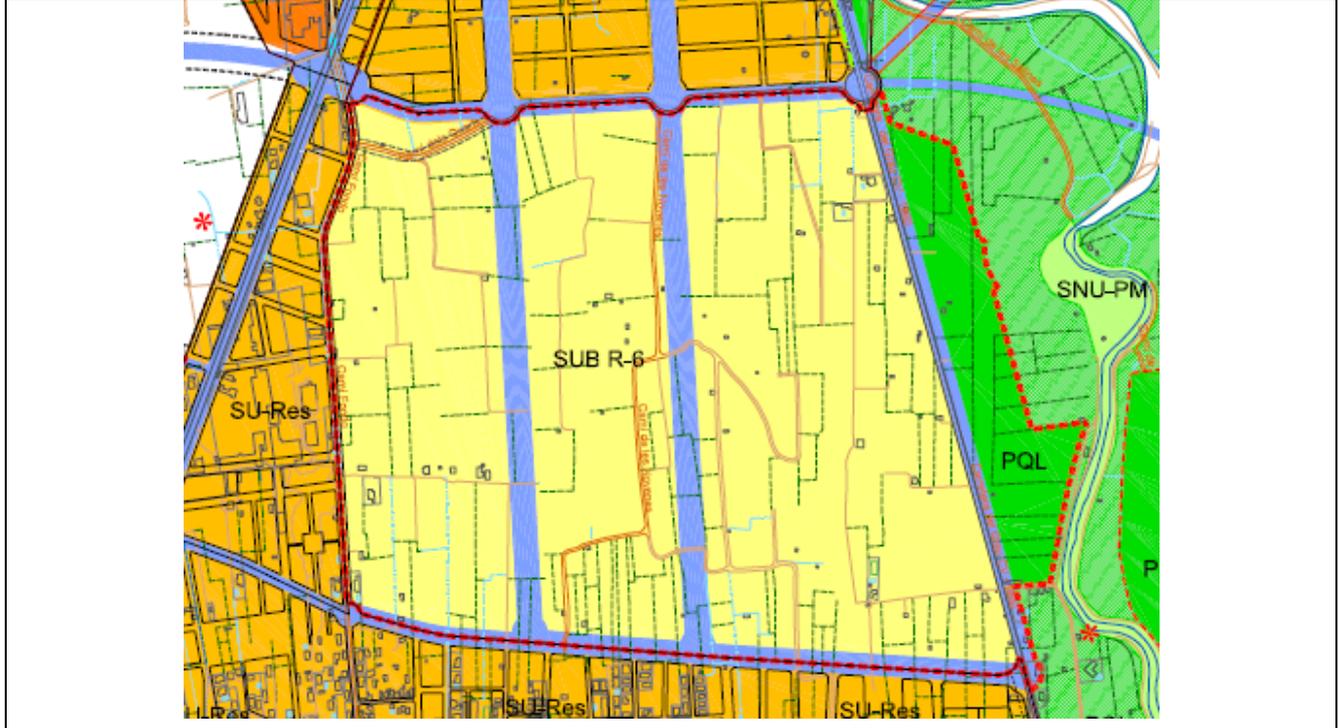
Unidades de ejecución y áreas de reparto
 El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y las superficies de red primaria de zonas verdes y equipamiento que se establecen en esta ficha.

Situación en la secuencia lógica del P.G.
 NO existen condicionantes de la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector.

Condiciones de integración y conexión

- Viario:
 El sector deberá obtener y ejecutar a su costa los siguientes viarios:
 - Por el sureste el tramo de ronda desde la carretera del Puerto hasta el camí Llombai.
 - Por el norte el tramo entre el camí del Grao, y la rotonda situada en el camí la Cossa en la confluencia de los sectores R3, R4 y T1.

NOTA: En la ordenación pormenorizada se reservarán 86.144,30 m²s de superficie que tendrá la consideración de PQL.





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR R7 (Pedrera Port)		Suelo Urbanizable			
Sup. sector:	725.867,10 m2s	Uso global:	Residencial	I.E.B.:	0,90 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	- m2s		media	Edificabilidad:	580.693,70 m ²
Sup. dom.público:	- m2s		densidad	(residencial)	
Sup. computable:	725.867,10 m ² s	Usos incompatibles:	Industrial	Edificabilidad:	72.586,70 m ² t
Red primaria adscrita:		Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	RmBE, RmBA, RmVC	(usos terciarios)	
-Zona verde:	79.624,00 m2s			Aprov.Tipo:	0,752 m ² /m ² s
-Equipamiento y viario:	142.603,00 m2s			(provisional)	
Unidades de ejecución y áreas de reparto					
<p>El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y las superficies de red primaria de zonas verdes y equipamiento y viario que se establecen en esta ficha. En concreto, las superficies de equipamiento adscritas son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie necesaria para la nueva depuradora. • La superficie de equipamiento colindantes a las instalaciones deportivas del camí Llobai. 					
Condiciones de integración y conexión					
<ul style="list-style-type: none"> • Viario: <ul style="list-style-type: none"> El sector deberá obtener y ejecutar a su costa los siguientes viarios: <ul style="list-style-type: none"> ▪ El vial que conecta la actuación con la futura ronda sureste, que transcurren aproximadamente sobre el camí del Ecce Homo, hasta el camí de la Grandona. ▪ El vial que conecta la actuación con la futura ronda sureste y la carretera CV18, hasta esta última, y que transcurre aproximadamente por el camí de les Tancades hasta el camí Llobai y luego en línea recta hasta la citada CV18. 					





SECTOR R8* (Santa Bárbara)		Suelo Urbanizable	
Sup. sector:	3.440.787,00 m ² s	Uso global:	I.E.B.: m ² t/m ² s
Sup. dot. existente:	- m ² s	Usos incompatibles: Industrial	Edificabilidad: m ² t
Sup. dom.público:	- m ² s		(residencial)
Sup. computable:	m ² s	Zonas de ordenación compatibles	Edificabilidad: m ² t
Red primaria adscrita:		(s/RZOU):	(usos terciarios)
-Zona verde:	m ² s		Aprov.Tipo: m ² t/m ² s
-Equipamiento y viario:	m ² s		(provisional)
<p>El desarrollo de este sector está condicionado a su declaración como Actuación territorial Estratégica, debiendo, por tanto, cumplir las condiciones que la normativa vigente establezca para las mismas.</p> <p>Deberá desarrollar un producto turístico de extraordinaria calidad, que potencie y recalifique el territorio. Para ello, dentro de sus determinaciones deberá contener:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El establecimiento de una marina que ocupe, al menos, un 20 % de la superficie. • Un campo de golf de 27 hoyos ubicado en la zona colindante al cauce del río Mijares. • Deberá realizarse un análisis y proponer las medidas necesarias para potenciar el uso y disfrute de los valores naturales de la desembocadura del río Mijares. • Deberá proponerse un área de zona verde paralela al mar y con una anchura mínima de 100 m a partir de la zona de servidumbre marítimo terrestre que permita la xonexión con la ya prevista en el sector Sant Gregori. • Deberá conectarse con la CV 18 Burriana-Almazora-Castellón, a traves de la reserva viaria prevista a tal fin. 			





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR I1		(NPI 5)		Suelo Urbanizable con ordenación asumida	
Sup. sector:	425.344 m2s	Uso global:	Industria ligera	I.E.B.:	0,439 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	- m2s		o media	Edificabilidad:	182.966,86 m ² t
Sup. dom.público:	- m2s	Usos incompatibles:	Residencial	(Industrial)	
Sup. computable:	416.781 m ² s	Zonas de ordenación compatibles	IBE, IBA	Edificabilidad:	m2t
Superficie dotacional:		(s/RZOU):		(usos terciarios)	
-Zona verde:	80.649,00 m2s			Aprov.Tipo:	0,439 m ² /m ² s
-Equipamiento y viario:	115.641,00 m2s			(provisional)	
Unidades de ejecución y áreas de reparto					
El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y se establece una única unidad de ejecución, sin perjuicio de que se subdivida en el desarrollo del mismo.					
Situación en la secuencia lógica del P.G.					
NO existen condicionantes en la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector.					
Condiciones de integración y conexión					





SECTOR 12 (Llombai-Monges)		Suelo Urbanizable con ordenación asumida			
Sup. sector:	508.638,26 m ² s	Uso global:	Industria ligera o media	I.E.B.:	0,60 m ² /m ² s
Sup. dot. existente:	10.350,00 m ² s	Usos incompatibles:	Residencial	Edificabilidad:	302.849,00 m ² t
Sup. dom.público:	- m ² s	Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	IBE, IBA	(industrial)	
Sup. computable:	498.288,26 m ² s			Edificabilidad:	m ² t
Red primaria adscrita:				(usos terciarios)	
-Zona verde:	m ² s			Aprov.Tipo:	0,60778 m ² /m ² s
-Equipamiento y viario:	m ² s			(provisional)	
Unidades de ejecución y áreas de reparto					
El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y se establece una única unidad de ejecución, sin perjuicio de que se subdivide en el desarrollo del mismo.					
Situación en la secuencia lógica del P.G.					
NO existen condicionantes en la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector.					
Condiciones de integración y conexión					





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR T1 (Ronda)		Suelo Urbanizable	
Sup. sector:	89.982,00 m2s	Uso global:	Terciario
Sup. dot. existente:	- m2s		
Sup. dom.público:	- m2s	Usos incompatibles:	Residencial
Sup. computable:	89.982,00 m2s		Industrial
Red primaria adscrita:		Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	TBE, TBA
-Zona verde:	7.301,44 m2s		
-Equipamiento y viario:	7.275,67 m2s		
		I.E.B.:	0,35 m²/m²s
		Edificabilidad: (residencial)	m²
		Edificabilidad: (usos terciarios)	31.493,70 m2t
		Aprov.Tipo: (provisional)	0,30 m²/m²s

Unidades de ejecución y áreas de reparto

El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector y las superficies de red primaria de zonas verdes y de equipamiento que se establecen en esta ficha. Su determinación física se establecerá bien a instancia de particular bien por el propio Ayuntamiento cuando se redacten las bases de programación. El programa podrá establecer la división en diferentes unidades de ejecución. Las superficies de red primaria adscrita se corresponden con el PJI y el PID situados al norte de la actuación y colindantes respectivamente con el cauce del río Ana y el cementerio.

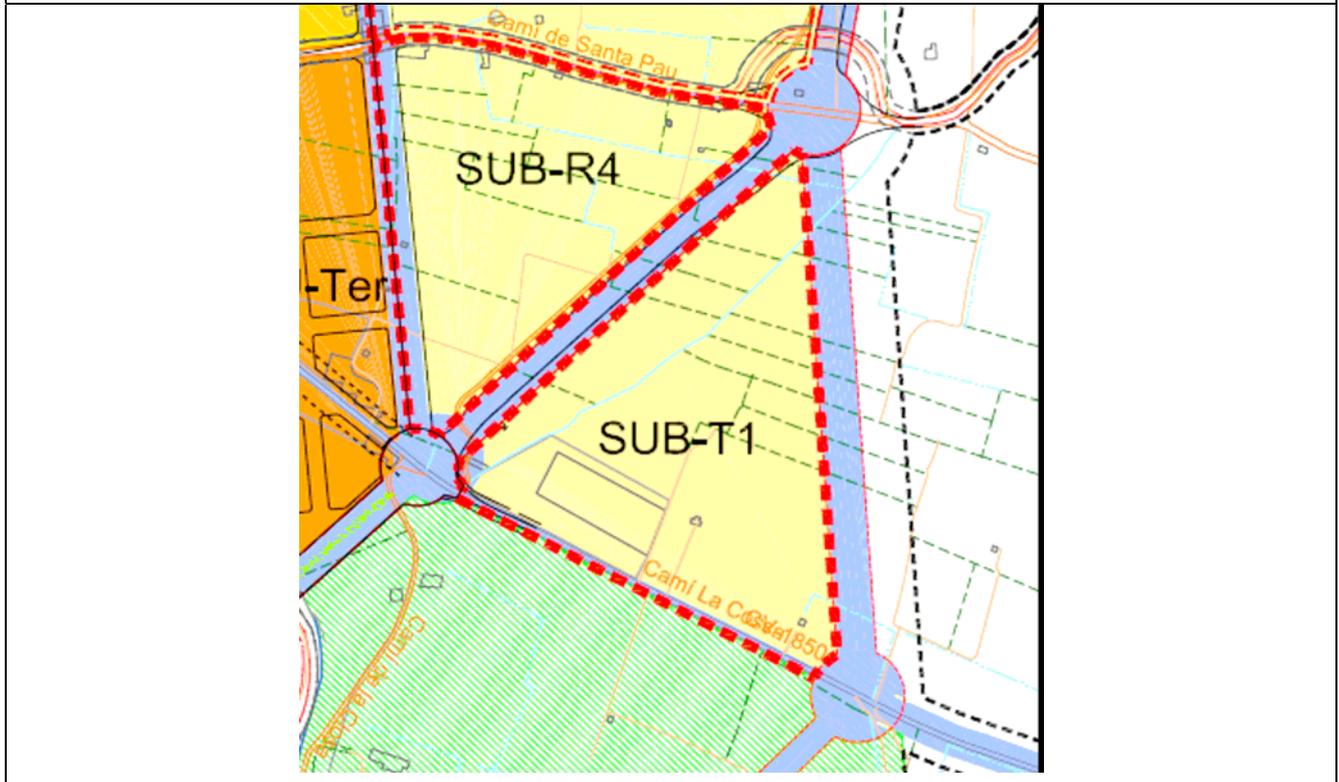
Situación en la secuencia lógica del P.G.

NO existen condicionantes en la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector

Condiciones de integración y conexión

- Viario:

..En el caso de que cuando se produzca la programación de este sector no se hubiera ejecutado el vial exterior que conforma la ronda, se deberá prever la obtención de los terrenos necesarios así como la ejecución, sin perjuicio de la necesaria aprobación por parte del Ayuntamiento de un canon de urbanización para su posterior resarcimiento.





plan general de burriana - evaluación ambiental estratégica
 versión preliminar del plan general - memoria justificativa

SECTOR T2 (El Arenal)		Suelo Urbanizable con ordenación asumida pero pendiente de aprobación definitiva.	
Sup. sector:	230.918,00 m2s	Uso global:	Terciario
Marina deportiva:	23.548,75 m2s	Usos incompatibles:	Industrial TBE, TBA
Equipamiento (PAD-PID-PRD-PED):	4.789,73 m2s		
Parque Público:	69.517,73 m2s	Zonas de ordenación compatibles (s/RZOU):	I.E.B.: 0,1794 m2t/m2s
Equipamiento (PED-PAD-PRD):	59.947,75 m2s		
Paseo Marítimo:	11.983,00 m2s	Edificabilidad: (residencial)	Edificabilidad: (usos terciarios) 40.000,00 m2t
PRV Avda . Mediterráneo:	22.130,09 m2s		
		Aprov.Tipo: (provisional)	m2t/m2s

Unidades de ejecución y áreas de reparto

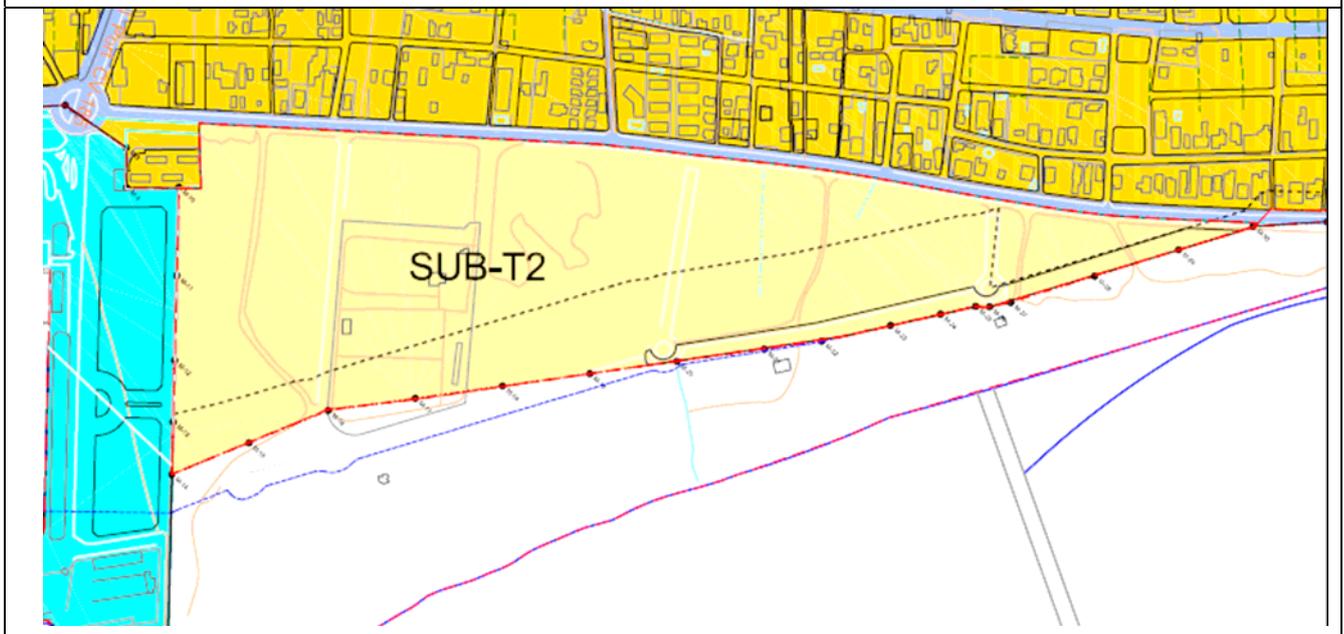
El área de reparto coincidirá con la totalidad del sector.

Situación en la secuencia lógica del P.G.

NO existen condicionantes en la secuencia lógica del desarrollo del Plan que limiten al del sector

Condiciones de integración y conexión

El suelo urbano colindante correspondiente al Grupo Roger de Flor (6.339,00 m2s), se incluye dentro del ámbito de ordenación incluido en la documentación complementaria al Plan Especial del Puerto promovido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Su edificabilidad, de 2.600 m2t se materializará en el ámbito de este Sector.





ANEXO II: NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO.- ZONIFICACION

Art.1.- Zonificación y ámbitos.-

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por la presencia de riesgos o de valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, quedan excluidas del proceso de transformación, o las que lo son en razón del modelo territorial adoptado en este Plan General que clasifica como suelo no urbanizable el incluido en las siguientes categorías y zonas:

- 1.- Suelo no urbanizable, categoría común:
 - 1.1.- Zona C-1.
 - 1.2.- Zona C-2.
- 2.- Suelo no urbanizable, categoría protegido:
 - 2.1.- Zona patrimonio histórico (PH).
 - 2.2.- Zona húmeda (ZH).
 - 2.3.- Zona dominio público marítimo terrestre (DM).
 - 2.4.- Zona protección medioambiental (PM)
 - 2.5.- Zona protección infraestructuras (PD)
 - 2.6.- Zona dominio público hidráulico del río Anna (DH)
- 3.- Suelo no urbanizable dotacional:
 - 3.1.- Zonas verdes. (PQL)
 - 3.2.- Equipamientos.

2.- El ámbito territorial de cada una de las zonas es el recogido en el plano de ordenación O1 y O2 de los de este Plan General.





CAPITULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art.2.- Régimen urbanístico

- 1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, sobre suelo no urbanizable, y demás normativa concordante y complementaria de rango legal o reglamentario.

Las prescripciones de tales normas regirán en sus aspectos sustantivos así como en aquéllos que regulen los procedimientos para la autorización de usos en suelo no urbanizable.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Art.3.- Parcelación.-

La parcelación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, sobre suelo no urbanizable, o normativa que, en su caso, la sustituya.

CAPITULO TERCERO: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Sección primera.- Actuaciones promovidas por los particulares.-

Art. 4.- Usos.-

- 4.1.- En suelo no urbanizable común C-1, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas, se permiten los siguientes usos promovidos por particulares:





a.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.

b.- Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

c.- Actividades terciarias o de servicios.

En consecuencia, en esa categoría y zona de suelo no urbanizable común, quedan prohibidos los siguientes usos promovidos por particulares:

a.- Vivienda aislada y familiar.

b.- Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable.

c.- Actividades industriales y productivas.

4.2.- En suelo no urbanizable común C-2, en las condiciones que establecen las presentes Normas, se permite sólo el siguiente uso promovido por particulares:

a.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.

En consecuencia, en esa categoría y zona de suelo no urbanizable común, quedan prohibidos los siguientes usos promovidos por particulares:

a.- Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

b.- Vivienda aislada y familiar.

c.- Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable.

d.- Actividades industriales y productivas.

e.- Actividades terciarias o de servicios.

4.3.- En las condiciones que se dirán se autorizan también, en las zonas C-1 y C-2, las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas y sus contratistas o concesionarios.

Art. 5.- Condiciones para la implantación de construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.-

A los efectos de la implantación de construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales en las dos zonas C-1 y C-2 se establecen las siguientes condiciones:

5.1.- Parcela mínima: Se considera parcela mínima la que está legalmente dividida y tiene una superficie mínima de 5.000 m².





5.2.- Ocupación máxima: La ocupación máxima de la parcela con construcciones e instalaciones del uso a que se refiere este precepto, será del 2 por 100 de la superficie de aquélla.

5.3.- Número de plantas: No podrá edificarse más de una planta medida en cada punto del terreno natural.

Se autoriza la construcción de un sótano que ocupe en el subsuelo la vertical de la construcción o instalación y hasta una profundidad máxima de 3 metros medida desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta sobre rasante.

5.4.- Altura máxima: La altura máxima de las construcciones e instalaciones será, medida en cada punto del terreno natural, de 3 metros.

5.5.- Distancias: Las construcciones e instalaciones se separarán de las infraestructuras, redes de servicios y bienes de dominio público, excepto caminos no calificados como vías pecuarias, la distancia que establezca la legislación reguladora de aquéllos. En cualquier caso, las construcciones se separarán de cualquier camino un mínimo de 10,00 m.

A los lindes con otros terrenos de propiedad privada se separarán 5 metros.

5.6.- Provisión de servicios: Para poder ser objeto de las construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo, las parcelas deberán estar dotadas de los servicios de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable y evacuación y tratamiento de residuales.

La provisión de tales servicios se efectuará mediante medios autónomos y acreditadamente homologados.

No se autoriza la construcción de fosas sépticas ni la extensión de redes para la provisión de los servicios a que se refiere este precepto salvo que tal extensión lo sea procedente de las ya existentes a una distancia inferior a 100 metros desde el linde más próximo de la parcela.

5.7.- Las anteriores determinaciones no se aplicarán a la construcción de casetas para motores de riego y palomares que se regirán por las siguientes normas particulares:

5.7.1.- Las casetas de riego, de hasta 10 m² de superficie construida, se autorizarán en parcelas de superficie mínima 3.000 m².

5.7.2.- La construcción de palomares para la Columbicultura se autorizará con las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima de ocupación de parcela será de 15 metros cuadrados.

b) La altura máxima de coronación será de 8 metros.





- c) Se establece un retiro mínimo a lindes frontales y laterales de 5 metros.
- d) Si se adosa a edificación existente no será necesario retiro a linde.
- e) Se establece una parcela mínima de 3.000 m².

Estas construcciones respetarán la tipología habitual de las mismas, sin introducirse elementos extraños que puedan habilitarlos como lugares habitables.

Art. 6.- Condiciones para la implantación de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.-

A los efectos de la implantación de construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales en la zona C-1 se establecen las siguientes condiciones:

6.1.- Parcela mínima: Se considera parcela mínima la que está legalmente dividida y tiene una superficie mínima de 10.000 m².

6.2.- Ocupación máxima: La ocupación máxima de la parcela con construcciones e instalaciones del uso a que se refiere este precepto, será del 2 por 100 de la superficie de aquélla.

6.3.- Número de plantas: No podrá edificarse más de dos plantas medidas en cada punto del terreno natural.

6.4.- Altura máxima: La altura máxima de las construcciones e instalaciones será, medida en cada punto del terreno natural, de 7 metros.

Se autoriza la construcción de un sótano que ocupe en el subsuelo la vertical de la construcción o instalación y hasta una profundidad máxima de 3 metros medida desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta sobre rasante.

6.5.- Distancias: Las construcciones e instalaciones se separarán de las infraestructuras, redes de servicios y bienes de dominio público, excepto caminos no calificados como vías pecuarias, la distancia que establezca la legislación reguladora de aquéllos. En cualquier caso, las construcciones se separarán de cualquier camino un mínimo de 10,00 m.

A los lindes con otros terrenos de propiedad privada se separarán 5 metros.

6.6.- Provisión de servicios: Para poder ser objeto de las construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo, las parcelas deberán estar dotadas de los servicios de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable y evacuación y tratamiento de residuales.

La provisión de tales servicios se efectuará mediante medios autónomos y acreditadamente homologados.





No se autoriza la construcción de fosas sépticas ni la extensión de redes para la provisión de los servicios a que se refiere este precepto salvo que tal extensión lo sea procedente de las ya existentes a una distancia inferior a 100 metros desde el linde más próximo de la parcela.

Art. 7.- Condiciones para la implantación de actividades terciarias o de servicios-

A los efectos de la implantación de actividades terciarias o de servicios en la zona C-1, previa su declaración de interés comunitario y licencias municipales que resulten exigibles, se establecen las siguientes condiciones:

7.1.- Usos: Se admiten los usos o actividades que se relacionan en el art. 27.2 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, sobre suelo no urbanizable.

7.2.- Parcela mínima: Se considera parcela mínima la que está legalmente dividida y tiene una superficie mínima de 5.000 m².

7.3.- Ocupación máxima: La ocupación máxima de la parcela con construcciones e instalaciones del uso a que se refiere este precepto, será del 50 por 100 de la superficie de aquélla, debiendo el resto quedar libre de construcciones o edificaciones y dedicado el uso agrario o forestal o, en su caso, en su estado natural primitivo.

El porcentaje de ocupación establecido en este precepto sólo podrá ser eximido en los casos en que la Ley lo autorice expresamente.

7.4.- Número de plantas: No podrá edificarse más de dos plantas medidas en cada punto del terreno natural.

7.5.- Altura máxima: La altura máxima de las construcciones e instalaciones será, medida en cada punto del terreno natural, de 7 metros.

Se autoriza la construcción de un sótano que ocupe en el subsuelo la vertical de la construcción o instalación y hasta una profundidad máxima de 3 metros medida desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta sobre rasante.

7.6.- Distancias: Las construcciones e instalaciones se separarán de las infraestructuras, redes de servicios y bienes de dominio público, excepto caminos no calificados como vías pecuarias, la distancia que establezca la legislación reguladora de aquéllos. En cualquier caso, las construcciones se separarán de cualquier camino un mínimo de 10,00 m.

A los lindes con otros terrenos de propiedad privada se separarán 5 metros.

7.7.- Provisión de servicios: Para poder ser objeto de las construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo, las parcelas deberán estar dotadas de los servicios de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable y evacuación y tratamiento de residuales.





La provisión de tales servicios se efectuará mediante medios autónomos y acreditadamente homologados.

No se autoriza la construcción de fosas sépticas ni la extensión de redes para la provisión de los servicios a que se refiere este precepto salvo que tal extensión lo sea procedente de las ya existentes a una distancia inferior a 100 metros desde el linde más próximo de la parcela.

Sección segunda.- Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas o sus contratistas y concesionarios.-

Art. 8.- Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas o sus contratistas y concesionarios.-

8.1.- Las Administraciones Públicas, territoriales o institucionales y corporativas, con su propia organización, sus medios propios y servicios técnicos, o mediante quienes acrediten ser sus contratistas o concesionarios, podrán ejecutar en el suelo no urbanizable común así clasificado en este Plan General las obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público o actividades de interés económico general de su competencia que, justificadamente, precisen ubicarse en este clase y categoría de suelo.

8.2.- La autorización de estas actuaciones se ajustará a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, sobre suelo no urbanizable.

CAPITULO CUARTO: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 9.- Disposiciones específicas relativas al suelo no urbanizable protegido.-

9.1.- En las siguientes zonas se podrán ejecutar las construcciones e instalaciones que autorice, expresa y específicamente, la correspondiente normativa reguladora:

- 1.1.- En la zona PH.
- 1.2.- En la zona húmeda (ZH).
- 1.3.- En la zona DPMT.
- 1.4.- En la zona DPH (Mijares).
- 1.5.- En la zona infraestructuras (PD).
- 1.6.- En la zona de dominio público hidráulico (DH)

9.2.- Además de lo que autorice, expresa y específicamente, la correspondiente normativa reguladora, previo informe de la Administración con competencias en la materia, se podrán autorizar en las zonas indicadas en el número anterior,





las construcciones e instalaciones que, aunque no previstas en tal normativa, sean necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o la prestación de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, así como las que vengán motivadas por la preservación de los valores inherentes a la protección específica prestada a los terrenos incluidos en cada una de tales zonas.

9.3.- En las zonas del suelo no urbanizable protegido las construcciones e instalaciones que, conforme a los dos apartados anteriores, puedan ejecutarse, sólo se autorizarán si las promueve cualquier Administración Pública o sus contratistas o concesionarios que, además de acreditar el correspondiente título, justifiquen el cumplimiento de lo dispuesto en tales dos apartados.

CAPITULO QUINTO: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE DOTACIONAL.

Art. 10.- Disposiciones específicas relativas al suelo no urbanizable dotacional.-

10.1.- En el suelo no urbanizable dotacional zonas verdes se ejecutarán:

a.- La propia zona verde, a cuyos efectos se observarán las determinaciones del art. 127 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, relativas al tamaño y forma del correspondiente espacio, y en ellas se procederá a la plantación de especies vegetales en, al menos el 50 por 100 de su superficie.

b.- Las redes, preferentemente soterradas, de servicio de riego, agua potable, evacuación de aguas, alumbrado público y suministro eléctrico, en las condiciones estrictamente necesarias para el servicio de la zona verde.

c.- Las construcciones destinadas a usos deportivos y quioscos que no ocupen más del 5 por 100 de la superficie total de la zona verde ni tengan más de una planta, cuya altura, estrictamente necesaria para el uso correspondiente, se justificará expresamente en cada caso, acreditando, además, que no producen un impacto paisajístico inadecuado.

10.2.- En el suelo no urbanizable dotacional equipamientos se ejecutarán:

a.- Las construcciones e instalaciones destinadas al uso atribuido al correspondiente equipamiento, que observará las condiciones de posición en la parcela, ocupación máxima de ésta, altura y número de plantas que determine el correspondiente proyecto que justificará expresamente su adecuación a las necesidades del uso al que se haya de destinar y que será aprobado por el Ayuntamiento Pleno.

b.- Las redes, preferentemente soterradas, de servicios de agua potable, evacuación de residuales, alumbrado público y suministro eléctrico, en las condiciones estrictamente necesarias para el servicio del correspondiente equipamiento.





CAPITULO SEXTO: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LOS AMBITOS DE MINIMIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL.

Art. 11.- Obras de infraestructuras de servicios en los ámbitos de minimización de impacto territorial.

En los ámbitos de suelo no urbanizable, tanto común como protegido, identificados y delimitados en el presente Plan para la minimización de su impacto territorial, se deberán ejecutar las obras necesarias para implantar las dotaciones públicas y las infraestructuras y servicios públicos en cada caso establecidas en este Plan General.

Las obras a que se refiere este artículo serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Burriana o, en virtud de acuerdo expreso que lo determine, por los propietarios de los terrenos de cada ámbito que sean acreditadamente propietarios de más del 50 por 100 de la superficie del mismo.

Art. 12.- Obras privadas en los ámbitos de minimización de impacto territorial.-

12.1.- En los ámbitos de suelo no urbanizable, tanto común como protegido, identificados y delimitados en el presente Plan para la minimización de su impacto territorial, se podrán ejecutar, a instancia de los interesados, las siguientes obras en las viviendas existentes en tales ámbitos:

1.1.- Las de reforma, reparación, conservación o restauración de la edificación existente, sin ampliación de la misma, a cuyos efectos se entiende:

- a.- Por obras de reforma, las que tienen por objeto la mejora, modernización, adaptación o refuerzo del inmueble.
- b.- Por obras de reparación, las necesarias para enmendar el menoscabo sufrido por el inmueble por causas fortuitas o accidentales, incluso las que afecten a la estructura resistente.
- c.- Por obras de conservación, las necesarias para la enmienda del menoscabo sufrido por el inmueble como consecuencia del uso natural del mismo en el tiempo. Y
- d.- Por obras de restauración, las que tienen por objeto reparar la construcción conservando su estética, respetando su valor histórico o ambiental y manteniendo su funcionalidad.
- e.- Por obras de reedificación, aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:
 - Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.





- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

1.2.- Las de ampliación de la edificación, que no podrá exceder de un 20 por 100 de la que tenga, acreditadamente, en el momento de entrada en vigor del Plan General.

Las obras de ampliación que se ejecuten se integrarán en el ambiente tradicional del ámbito correspondiente y se adoptarán soluciones acordes con el carácter rústico del ambiente.

12.2.- En los ámbitos a que se refiere el presente artículo queda prohibida la realización de:

- a) Cualquier tipo de obras, excepto las de conservación tal como se han definido en el apartado anterior de este artículo, en edificaciones que, a la entrada en vigor del presente Plan, no tengan uso residencial.
- b) Obras de reedificación en los inmuebles de uso residencial existentes en los ámbitos delimitados en este Plan.
- c) Obras de nueva edificación en los terrenos no construidos situados dentro del correspondiente ámbito delimitado por este Plan.





ANEXO III: CÁLCULO DEL IMOS Y DEL IMOSE

A los solos efectos de comprobar el resultado que ofrece, a la vista de la justificación realizada de la clasificación de suelo, se adjunta el cálculo del IMOS y del IMOSE





OBTENCIÓN DEL ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL - I.M.O.S. [Dir.- 80 E.T.] En el municipio de BURRIANA

Dir.- 82 de E.Territorial IMOS = TCD · FCTM · FCVT

IMOS = 1,4397

TCD = Tasa de Crecimiento de Población Anual
 FCTM = Factor de Corrección por Tamaño de Municipal
 FCTV = Factor de Corrección por Vertebración Territorial

TASA DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ANUAL

Dir.- 81 de E.Territorial Según la tabla reflejada en la página 25 del documento 23 Objetivos, de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, 'La Tasa estimada de crecimiento de la población para el periodo 2010-2030 (%anual acumulativo) para la comarca de laPlana Baixa es de:

TCD 1,30%

FACTOR DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO MUNICIPAL

Dir.- 83 de E.Territorial FCTM = $-0,1914 \cdot \ln(X) + 3,007$ Siendo X la población actual del municipio y Ln (X) el logaritmo neperiano de X.

Según los datos del Padrón municipal, la población actual es de **34.565 hab.**

FCTM = 1,00675576

FACTOR DE CORRECCIÓN POR VERTEBRACIÓN TERRITORIAL

Dir.- 84 de E.Territorial Aplicable a municipios urbanos constituyentes del Sistema Nodal de Referencia, previstos por la Estrategia Territorial

Municipio: Burriana Sistema Nodal de Referencia al que pertenece el municipio: **a) Cota 100**

a) Cota 100
b) Franja Intermedia
c) Sistema Rural

Siendo el Sistema Nodal de Referencia: a) Cota 100, se aplicará un incremento del **10%**

FCVT = 10%

SUELO COMPUTABLE A EFECTOS DE APLICAR EL I.M.O.S. [Dir.- 85 E.T.]

- Según la información del SIOSE, el tejido urbano en los que predomina la categoría decentro histórico (Casco urbano) y ensanche (i/ infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotacionales integradas en ellas)
- Margen de seguridad: tejido urbano que se encuentra en la envolvente de 500 m de la superficie del punto 1
- Los municipios que cuantan con varios núcleos urbanos, computarán la superficie de éstos y podrán aplicar los mismos criterios que al núcleo princip:
- El municipio estudiado corresponde a municipios litorales de Tipo **c)**

a) A los municipios litorales de tipo A, se aplicarán los criterios generales definidos en directrices anteriores.	
b) A los municipios litorales de tipo B, en los tejidos urbanos residenciales de la franja de 500 m de la línea de costa, se aplicará un coeficiente de ponderación de:	tejido de casco: 1 tejido de ensanche 0,5 tejido urbano discontinuo 0,25
c) A los municipios litorales de tipo C y D, en los tejidos urbanos residenciales de la franja de 500 m de la línea de costa se les aplicará un coeficiente de :	tejido de ensanche 0,25 tejido urbano discontinuo 0,1
d) No es un municipio litoral	

	Casco Urbano (m2)	Ensanche (m2)	Casco + Ensanche (m2) computable	Envolvente 500 m (m2)	Envolvente computable	
Fuera de franja de 500 m de línea de costa	Núcleo Urbano principal:	379.762	1.449.580	1.829.342	73.345	73.345
	Núcleo Urbano Secundario 1:	0	292.963	292.963	0	0
Dentro de franja de 500 m de línea de costa	Núcleo Urbano principal:	0	0	0	0	0
	Núcleo Urbano Secundario 1:	0	1.134.415	283.604	71.213	7.121
Coefficiente Litoral:	1,00	0,25		0,10		
TOTALES			2.405.909		80.466	2.486.375

Corrección por exceso: No es necesario corregir por exceso el margen de seguridad, ya que tal y como se indica en la directriz 85.2, el suelo computado como margen de seguridad (80466 m2) no aumenta en más de un 50% el suelo computable obtenido de la directriz 85.1 (2405909 m2)

El suelo computable para la determinación del IMOS residencial es de: **2.486.375,00 m2**

FACTOR DE CORRECCIÓN DE FLEXIBILIDAD DEL SUELO RESIDENCIAL [Dir.- 86 E.T.]

- Se podrá aumentar hasta un 25% el valor que arroje el IMOS obtenido con las reglas anteriores estipulados en punto 1 de directriz 86 de la ETC'
- De forma justificada, este valor podrá alcanzar el 50% en municipios de la Franja Intermedia del Territorio, aumentado en un 100% en los que no superen una tasa de suelo sellado del 2,5 %.
- Este factor no será de aplicación en municipios cuya tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del ICV, supere el 10% de la superficie del TM

Se desea aplicar el factor? **Sí**

% de Suelo Sellado del Municipio? **17,0%** Superf. TM **46.990.000** Sup. Cob. Artif.: **7.988.084**

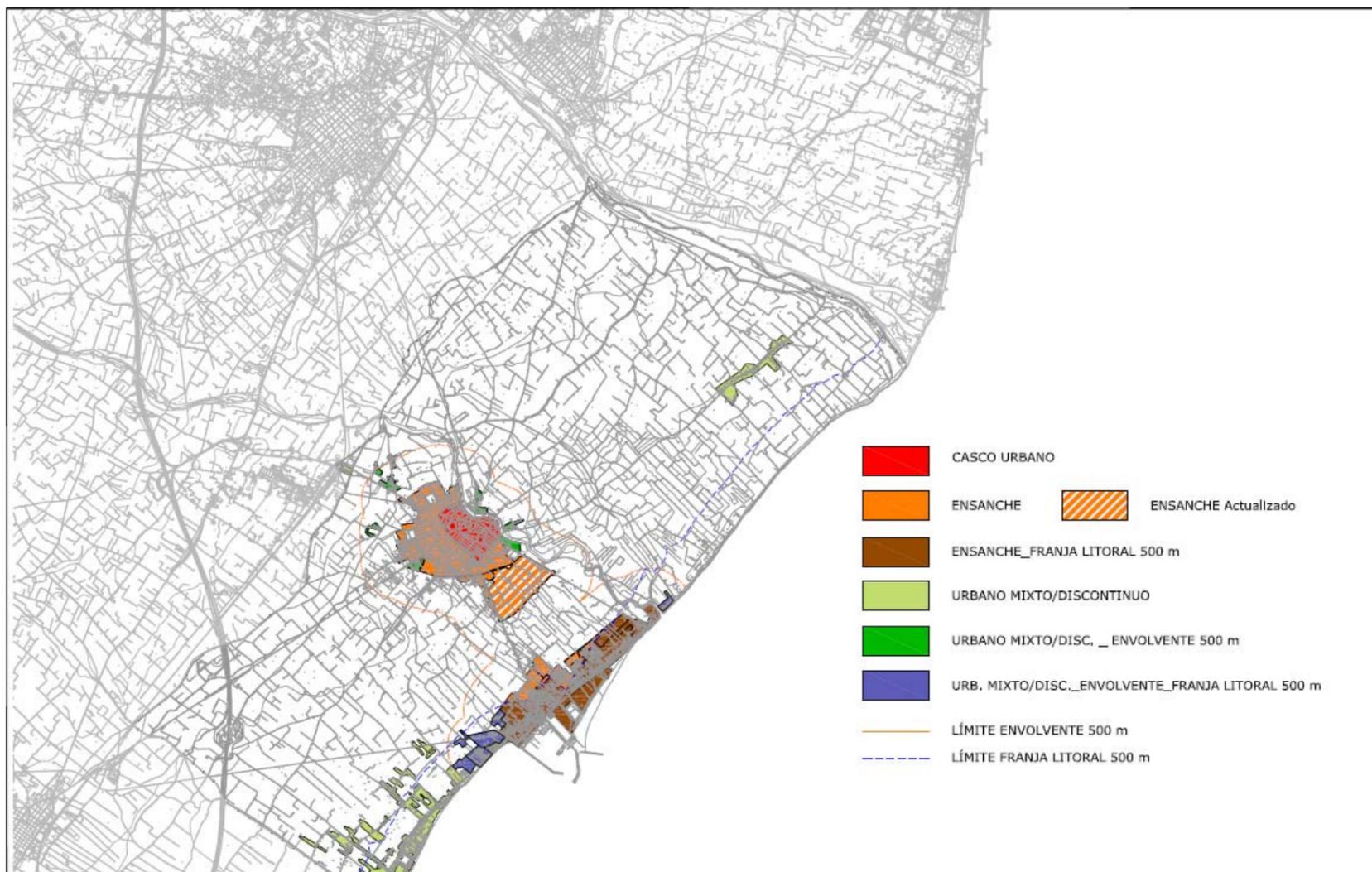
Pertenece el municipio a la Franja Intermedia? **No**

Factor de Corrección de Flexibilidad del Suelo Residencial: 0%

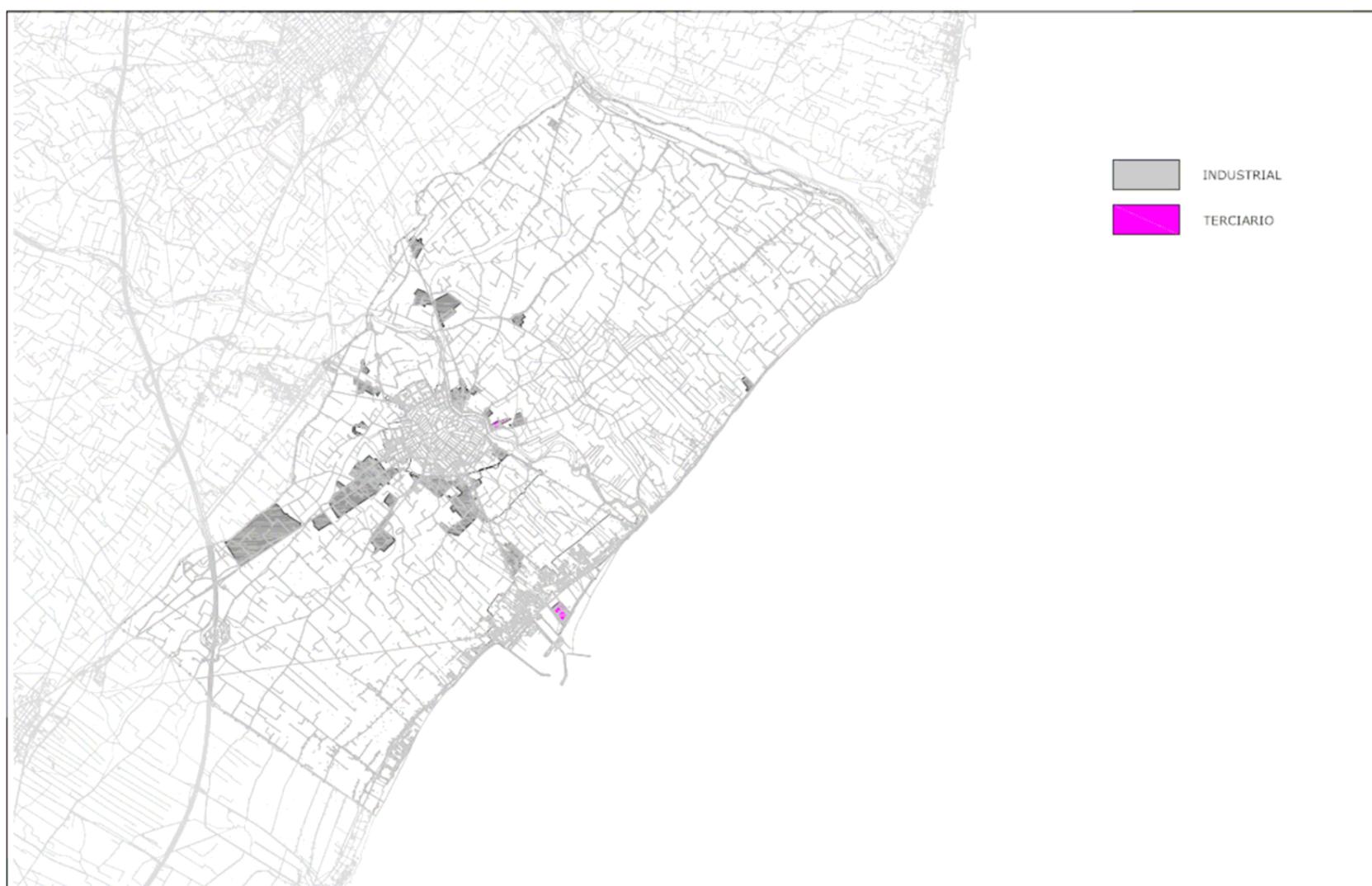
LEER ATENTAMENTE LAS DIRECTRICES 87 A 90 DE LA ETCV ANTES DE DAR COMO DEFINITIVOS LOS VALORES REFLEJADOS A CONTINUACIÓN:

(ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL)	I.M.O.S = 1,4397
Por todo lo anterior, el suelo máximo Residencial propuesto en el Plan General será de:	3.579.634 m2





Zonas SIOSE a los efectos del cálculo del IMOS



Zonas SIOSE a los efectos del cálculo del IMOSE





**OBTENCIÓN DEL ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS - I.M.O.S.E. [Art. 96 E.T.]
 en el municipio de BURRIANA**

Art. 97 de E.Territorial **IMOSE = TCE · FCEA · FCVT** **IMOSE = 2,1500993**
 TCE = Tasa de Crecimiento del Empleo
 FCEA = Factor de Corrección de Empleos Municipales actuales
 FCVT = Factor de Corrección por Vertebración Territorial

TASA DE CRECIMIENTO DEL EMPLEO

Art. 97 de E.Territorial Según la Tabla 'Tasa estimada de crecimiento anual del empleo para el período 2010-2030' del documento Objetivo 24 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, La Tasa de crecimiento anual para la comarca de la **Plana Baixa** es de: **TCE 1,60%**

FACTOR DE CORRECCIÓN DE EMPLEOS MUNICIPALES ACTUALES

Art. 98 de E.Territorial **FCEA = -0,2957 · Ln(X) + 3,9719** Siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y Ln (X) el logaritmo neperiano de X.
 Según IVE (Instituto Valenciano de Estadística), la población empleada en los sectores industrial y terciario son: **10.947 empleos**
FCEA = 1,22165

FACTOR DE CORRECCIÓN POR VERTEBRACIÓN TERRITORIAL

Art. 99 de E.Territorial Aplicable a municipios urbanos constituyentes del Sistema Nodal de Referencia, previstos por la Estrategia Territorial.
 Municipio: Burriana Sistema Nodal de Referencia al que pertenece el municipio: **a) Cota 100**
 a) Cota 100
 b) Franja Intermedia
 c) Sistema Rural
 Siendo el Sistema Nodal de Referencia: **a) Cota 100**, se aplicará un incremento del **10%** **FCVT = 10%**

SUELO COMPUTABLE A EFECTOS DE APLICAR EL I.M.O.S.E. [Art. 100 E.T.]

Según la información del SIOSE, el suelo industrial y terciario (i/ infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotacionales integradas en ellas)

	Industrial (m2)	Terciario (m2)	TOTAL
	1.474.030	54.147	
TOTALES	1.474.030	54.147	1.528.177

El suelo computable para la determinación del IMOSE residencial es de: **1.528.177 m2**

FACTOR DE CORRECCIÓN DE FLEXIBILIDAD DEL SUELO RESIDENCIAL [Dir.- 101 E.T.]

- 1) Se podrá aumentar hasta un 25% el valor que arroje el IMOSE obtenido con las reglas anteriores estipulados en punto 1 de directriz 97 de la ETCV
- 2) De forma justificada, este valor podrá alcanzar el 50% en municipios de la Franja Intermedia del Territorio, aumentado en un 100% en los que no superen una tasa de suelo sellado del 2,5 %.
- 3) Este factor no será de aplicación en municipios cuya tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del ICV, supere el 10% de la superficie del TM

Se desea aplicar el factor? Sí % de Suelo Sellado del Municipio **17,0%** Superf. TM **46.990.000** Sup. Cob. Artif.: **7.988.084**
 Pertenece el municipio a la Franja Intermedia? No **Factor de Corrección de Flexibilidad del Suelo Residencial: 0%**

MUNICIPIOS SIN SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS [Dir.- 102 E.T.]

Los municipios que carezcan de suelo industrial y terciario s/ SIOSE, utilizarán como base de cálculo:

Suelo Total Planificado: **-** m2
 Suelo para Actividades Económicas: **20%** del Suelo Total Planificado **-** m2

LEER ATENTAMENTE LAS DIRECTRICES 103 A 107 DE LA ETCV ANTES DE DAR COMO DEFINITIVOS LOS VALORES REFLEJADOS A CONTINUACIÓN:

(ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	I.M.O.S.E = 2,1501
Por todo lo anterior, el suelo máximo Industrial y Terciario propuesto en el Plan General será de:	3.285.732 m2

