

# **Sector PRR-1**

## **Documento de Plan Parcial**

*“Una ciudad no se hace con piezas y con trozos, como un edificio de osamenta metálica. La estructura de una ciudad se resuelve mediante una mezcla de funciones y nunca nos acercamos más a sus secretos estructurales que cuando nos ocupamos de las condiciones que engendran su diversidad”*

*Jane Jacobs*

*“The Death and Life of Great American Cities” (NY 1961)*

# ***Título Primero: Memoria Informativa y Justificativa.***

## ***Capítulo 1: La Ordenación Pormenorizada de la Actuación.***

---

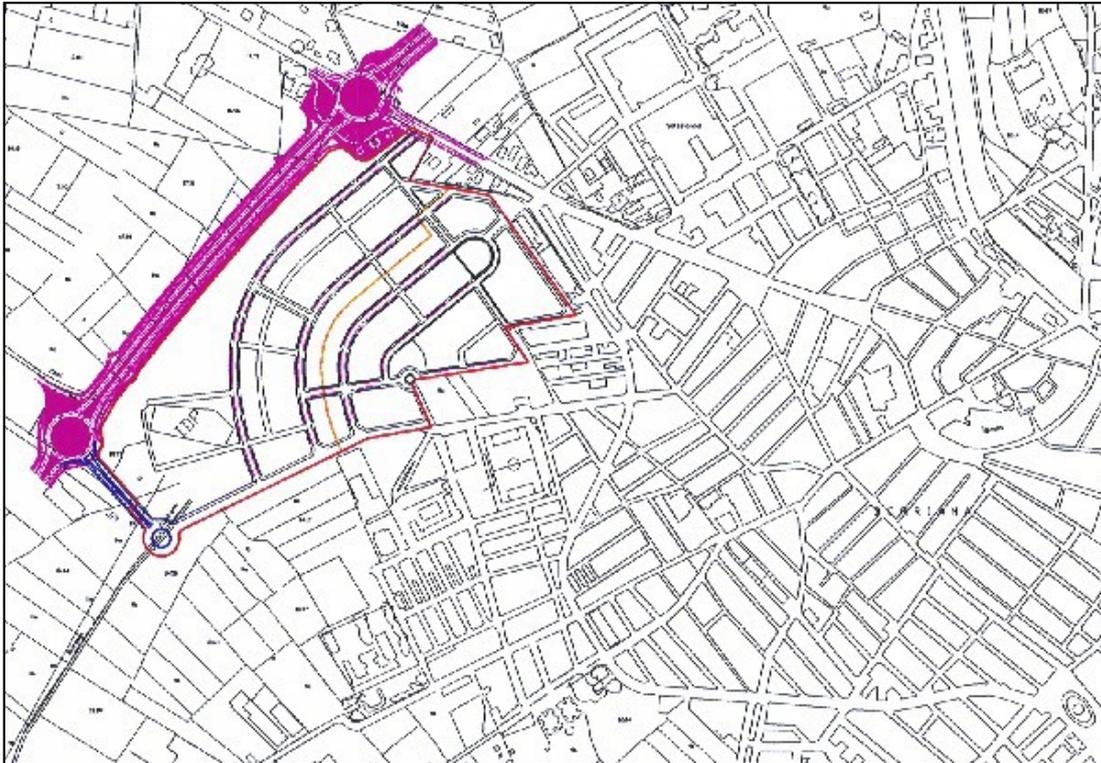
### **0. Introducción General.**

De acuerdo a las determinaciones correspondientes al documento de la Homologación ya explicitados en los apartados correspondientes y en virtud de la letra A) del Artículo 52-1 de la LRAU, se presenta esta propuesta de Plan Parcial que integra la ordenación detallada de toda la Actuación, sin perjuicio de presentar el Programa de Actuación a la Unidad de Ejecución Nº 1.

Como ya hemos comentado en los apartados correspondientes, la actuación propuesta desarrolla una alternativa técnica correspondiente al Sector Nº 1 del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Burriana.

En este sentido, la ordenación urbanística que se propone se contempla de manera integrada, adecuándola, en primer lugar, al trazado de la nueva Ronda de Poniente que la Conselleria de Obras Públicas está llevando a cabo y, en segundo lugar, a las previsiones del Plan General, interconectando adecuadamente, tanto su trama urbana y los

nuevos usos pormenorizados con el urbano colindante y el tejido viario que lo estructura. Por otro lado y sin perjuicio de una más completa explicación en el Apartado correspondiente, se ha adoptado una ordenación en directriz curva, con la concavidad hacia el núcleo central de Burriana, para posibilitar que su trama viaria y estructura urbana se adaptasen al carácter envolvente, de marcado carácter radio-concéntrico que caracteriza espacialmente y singulariza muy positivamente el Centro Histórico y las áreas de Ensanche de la ciudad.



### INSERCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA CIUDAD PREEXISTENTE

## **1.- Descripción general de los terrenos.**

Los terrenos objeto de la actuación urbanizadora integrada conforman un polígono de morfología irregular, con linde recto en el lado contiguo a la Ronda y en “dientes de sierra” en el resto para integrarse adecuadamente al Urbano colindante, constituyéndose como la última “frontera” de Burriana, con la Ronda de Poniente que separa el rústico de la ciudad por este linde.

Con la incorporación del suelo intersticial existente entre la nueva Ronda y el Sector y los ajustes de borde realizados en este Programa, el Sector redelimitado alcanza una superficie de 223.112,44 m<sup>2</sup>s.

En la actualidad, el suelo se encuentra destinado a terrenos de cultivo, preexistiendo varias edificaciones de viviendas y pequeños almacenes de aperos de diferente relevancia. Obviamente, se procurará su mantenimiento, en la medida que no dificulte el proceso de ejecución de la Unidad. En este sentido se ha ajustado el diseño urbano para recoger al máximo posible estas preexistencias . No obstante, será el Proyecto de Reparcelación quien establecerá, definitivamente, la pervivencia de las mismas, en función del principio de equidistribución que el proyecto comporta y en la medida que sus titulares asuman el reparto de cargas y beneficios correspondiente.



### PREEXISTENCIAS EDIFICADAS



Asimismo, existen dos acequias, la de Vinarralls y la de la Bosca que provienen de la Tanda, que deberán ser sustituidas por soluciones entubadas en el Anteproyecto de Urbanización.

Por otro lado, la estructura de la propiedad se encuentra bastante desagregada, con un considerable número de parcelas catastrales, tal como se observa en la documentación gráfica que se acompaña.

En resumen, se trata por tanto de terrenos muy adecuados para su urbanización, con características topográficas prácticamente planas y preexistencias edificadas que, en principio, no impiden la actuación urbanizadora, resolviéndose su permanencia o no, definitivamente en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

## **2. Descripción General de la Propuesta de Ordenación.**

La ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial, viene condicionada por diferentes características topológicas, jurídicas y sociológicas derivadas de sus condiciones locacionales, las prescripciones del Plan y las demandas sociales. En este sentido y tal como señala la cita literaria que preside este documento, este Plan Parcial pretende armonizar las diferentes funciones que engendran la positiva diversidad urbana que caracteriza esta zona de Burriana. Analicemos, por tanto y en concreto, los condicionantes urbanísticos señalados:

**2.1-Condicionantes Topológicos:** obviamente las características orográficas, las preexistencias edificadas y las condiciones de entorno y sobre todo, las relativas a la accesibilidad con la zona a ordenar, establecen un “marco espacial” que define, en gran medida, la tipología de trama urbana y red viaria que se diseñe con el objeto de articular y vertebrar el nuevo tejido que se propone.

En concreto, la ubicación en colindancia con el Sector de la nueva Ronda de Poniente aconseja la disposición en su zona de protección, de una franja de Zona Verde que sirva de elemento amortiguador y de “frontera” entre la Red Viaria y el urbano residencial, así como del elemento de recreo y expansión de sus habitantes.

Asimismo, la necesaria integración del nuevo espacio a urbanizar con la ciudad consolidada en su entorno, obliga a adaptar sus directrices ordenadoras a las características radioconcéntricas que singularizan la trama urbana de Burriana, generada históricamente, alrededor de su “almendra” central originaria.

También, la existencia de edificaciones aconseja que se integren, en la medida de lo posible, en los suelos edificables resultantes de la ordenación, sin perjuicio de la decisión definitiva sobre su mantenimiento que habrá que adoptarse en el Proyecto de Reparcelación (momento procedimental oportuno.)

Finalmente la necesidad de conectar adecuadamente con el viario que bordea la Actuación, condiciona el diseño de la red vial del nuevo tejido urbano a generar.

En cualquier caso, la propuesta de ordenación planteada entendemos que satisface razonablemente los condicionantes expuestos, consiguiendo un espacio urbano de trazas urbanas correctas, bien integradas al territorio circundante, además de conferirle una imagen de urbanismo racionalizado que recualifica positivamente el espacio urbano en el que se ubica.

**2.2-Condicionantes Jurídicos:** La conveniencia de ejecutar el Sector a través de la delimitación de dos Unidades de Ejecución, proponiéndose la realización de la primera en este Programa por las razones ya ampliamente explicadas en el documento de Homologación y al que nos remitimos para evitar redundancias impropias, y la regulación jurídica que la legislación urbanística establece sobre esta cuestión, también condiciona, en cierta medida, la ordenación propuesta.

En concreto, el Artículo 33 de la LRAU prescribe que deberán incluirse en las Unidades, las superficies dotacionales “precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares”. Esta determinación flexibiliza las rigideces derivadas de la antigua legislación estatal permitiendo racionalizar, funcionalmente, la disposición de los espacios públicos.

En nuestro caso, existen una serie de condicionantes para la localización de las reservas dotacionales como son, por ejemplo la zona de protección de la Ronda, que ocupa una franja de 50 m de ancho, cuya vocación lógica es la de integrar en su mayor parte, la Zona Verde del Sector a la que habría que añadir las ya previstas en el propio Plan General, lo que nos condiciona, obviamente, el diseño urbano previsto, incluso superando muy ampliamente, los mínimos establecidos en la LRAU.

Asimismo, la existencia del GSR que debemos mantener como dotación, en este caso incluida en la Red Primaria y cuya morfología debe de acompañarse de nuevo suelo dotacional para integrarla adecuadamente en la trama urbana propuesta, así como la conveniencia

de localizar la reserva escolar en la segunda Unidad sobre la base de considerar que su necesidad será exigible cuando se encuentren edificadas y habitadas las viviendas del Sector, comporta que la localización espacial del suelo dotacional se encuentra también y en cierta medida, ya condicionada por estos requerimientos funcionales.

Si a ello le añadimos el resto de requisitos señalados en el Artículo 33, veremos que la distribución de usos y actividades en la ordenación propuesta ofrece un marco acotado para el diseño de la nueva trama urbana. Aún más se condiciona la discrecionalidad ordenadora si se adopta, como es el caso, una edificabilidad global idéntica para cada una de las Unidades en aras de evitar agravios comparativos, si bien la disposición del terciario en la reserva que se realiza para un Centro Comercial, se ubica en la segunda Unidad condicionada a la construcción de la Ronda y al acceso de la misma, como localización que prima la accesibilidad.

Pues bien, de todo lo anterior se deduce que la regulación jurídica que rige la división en las dos Unidades de Ejecución tiene, también influencia en la ordenación propuesta.

**2.3-Condicionantes Sociales:** Este tercer condicionante viene derivado de las demandas sociales referentes a los diversos productos inmobiliarios que existen en el mercado actual.

En este sentido ya el propio Plan General señala el uso unifamiliar como dominante. No obstante, sobre esta base y teniendo en cuenta las diferentes tipologías de este uso y la aleatoriedad de su demanda, se prevén en este Plan Parcial, tanto la de adosadas, como las apareadas, aisladas o agrupadas, flexibilidad que se ve reforzada si consideramos

las preexistencias y la eventualidad de su mantenimiento e integración en la trama parcelaria propuesta.

Asimismo, se permite el uso de plurifamiliar abierta, tipo EDA, con espacios privados mancomunados, como complemento a la unifamiliar y diversificación de esa oferta, si bien, como es intrínseco a esta zona de ordenación, con la misma tipología de “edificación aislada”.

Por último la colindancia del Sector a la Ronda y los accesos a Burriana, aconseja reservar la mayor parte del terciario concentrado en una sola parcela que permita su enajenación o explotación conjunta, sin perjuicio de disponer del resto de terciario en localizaciones isotrópicas para su mejor servicio a los usuarios.

Pues bien y, en resumen, los tres tipos de condicionantes expuestos vienen a determinar un espacio urbano de buena factura, que complete correctamente el suelo urbano de Burriana por este linde. Crear, al fin y al cabo, una oferta de espacio atractivo para la residencia, con tipologías diversas de productos inmobiliarios que puedan dar respuesta satisfactoria a las complejas y cada día más exigentes demandas de vivienda tanto de primera como, en su caso, de segunda residencia y, todo ello integrado de forma adecuada en las zonas que rodean la actuación propuesta.



### PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL

Pasemos, entonces, a explicar de manera desagregada los diferentes elementos y piezas que conforman la estructura urbana de la actuación que se propone.

### **3. Descripción de la Red Viaria.**

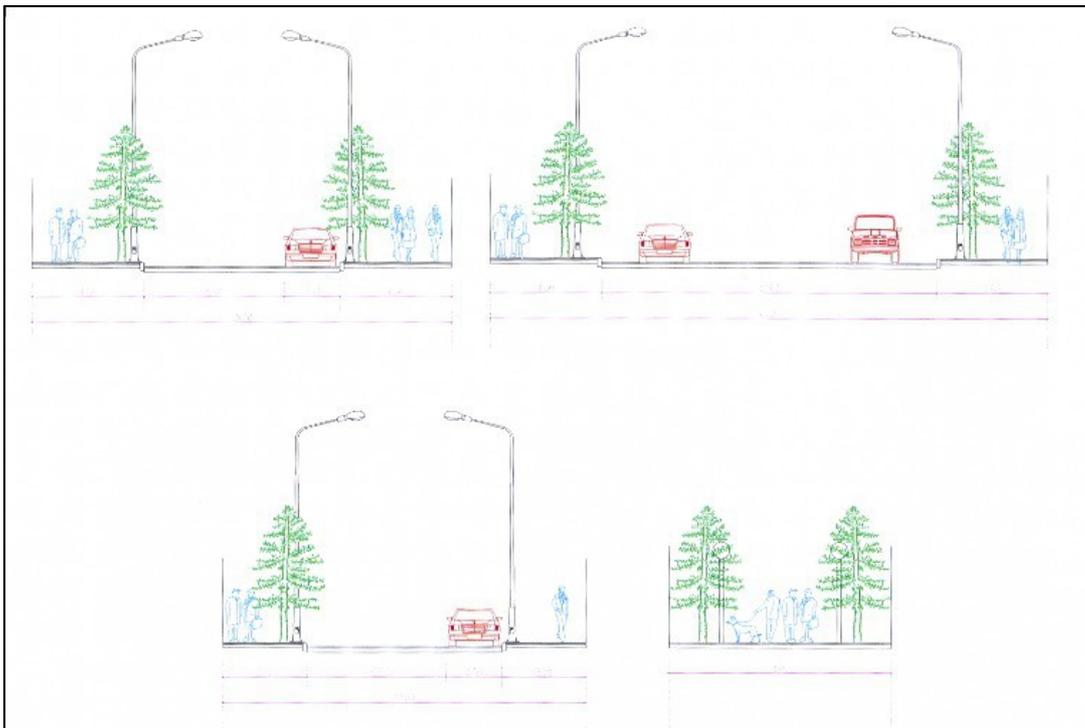
La red viaria propuesta responde a los criterios básicos señalados en el apartado anterior. Por un lado, se plantea la conectividad funcional con la trama viaria existente en el urbano colindante, apoyándose en las

calles que bordean la Actuación (como, por ejp. La Avda. S. Fernando, Juan de Austria o S. Andrés) y en los dos accesos que parten de las Rotondas que delimitan el Sector por el linde de la Ronda, mediante la creación de nuevos viarios, tanto de circulación rodada como de “coexistencia”, con la finalidad de dotar de una perfecta accesibilidad a todas las parcelas que se generan en la actuación, desde una explícita concepción de “tráfico calmado”, respondiendo a las demandas sociales más actuales.

La superficie total de suelo destinado a viario asciende a 60.598 m<sup>2</sup>s, lo que supone un 28% de la superficie neta ordenada, resultando un incremento del 30% sobre el mínimo establecido del 21,5% en el Reglamento de Planeamiento, lo que obliga al ajuste de su diseño y secciones para no sobrecargar excesivamente los costes de urbanización.

En este sentido, debemos tener en cuenta que, siguiendo la directriz concéntrica ya señalada, deben disponerse cuatro viarios longitudinales, con traza en arco, todos ellos de circulación rodada, que conectan en dirección Norte-Sur esta parte de la Ciudad de manera correcta. La sección de estos viales adquiere la mayor dimensión posible en virtud de las preexistencias existentes con el objeto ya señalado, de evitar al máximo, el derribo de las mismas, lo que nos obliga, en este caso, a ajustar mínimamente el ancho genérico que el Plan General recomienda para los nuevos viarios (de 16 m. a 15 m). En este sentido se disponen tres calles de 7 m de calzada con dos aceras de 2 m y aparcamientos de 2 m (total 15 m) y una cuarta de 13 m al prescindir de una línea de aparcamientos. En cualquier caso, como vemos, estas secciones son más que suficientes para el tráfico interno que discurrirá

por esta Actuación de baja-media densidad. Asimismo, en sentido radial-transversal se disponen varios viales, unos de tráfico rodado y otros de “coexistencia”, que complementan las calles ya existentes de estas características (Juan de Austria y S. Andrés), conformando una trama urbana de dimensiones y morfología acorde a los principios ordenadores y a los productos inmobiliarios planteados.



### SECCIONES DE VIALES

Obviamente, todos los viales de circulación rodada se acompañan del encintado de aceras y bandas de aparcamientos correspondientes con una reserva total de plazas públicas para 500 coches, lo que permite garantizar una perfecta funcionalidad urbana que de servicio a los diferentes usos que acogerá la actuación, cumpliéndose holgadamente los mínimos establecidos en el art. 10-2 del Reglamento de Planeamiento.

Con referencia al segundo tipo de viario que se propone en esta Ordenación, el denominado de “coexistencia” (de 8 m de anchura), se diseña para que prime el dominio del peatón frente al automóvil y en consecuencia, la velocidad de acceso será más lenta para permitir el acceso peatonal compaginándolo con el rodado-restringido a algunas parcelas a las que da servicio.

Se trata de viarios equivalentes a los modelos tipo “woonerf” holandés o a las “vías 30” alemanas, con acabados y materiales uniformes, no asfálticos, que permiten la accesibilidad sin problemas a las zonas de vivienda a las que sirven y contribuyen de manera sustantiva a la creación del “espacio sosegado” que esta propuesta postula, siguiendo los criterios señalados de “tráfico calmado”.

En resumen, se diseña una red viaria jerarquizada e isotrópica, que garantiza la accesibilidad rodada en todas las parcelas, la correcta conectividad con los suelos urbanos colindantes y con la previsión de futuros desarrollos y todo ello, desde explícitos criterios que propicien un espacio urbano lo más adecuado a las demandas actuales del sector residencial.

#### **4. Descripción de las Zonas Verdes.**

Una actuación como la que se propone para el Sector-1, exige un tratamiento específico y diferenciado del sistema de Zonas Verdes. En

efecto, la localización de la actuación en colindancia con la Ronda de Poniente exige la disposición de una amplia Zona Verde, la M-12 (ZV-3) longitudinal y estratégicamente ubicada entre ambos, compatibilizándola obviamente, con el espacio ajardinado que ya prevé el Proyecto de Ronda junto a la Rotonda localizada más al Norte, y propiciando, lógicamente, la optimización de su uso por los futuros habitantes del Sector.



### DISEÑO DE ZONAS VERDES

Por otro lado, la división del Sector en dos Unidades de Ejecución y la reserva de un Espacio libre Local en el Plan General de 5.324 m<sup>2</sup>s, aconseja la disposición de otras Zonas Verdes distribuyéndolas entre las

dos Unidades, para dotarlas de espacios de relación social adecuadas a la vida colectiva que la actuación residencial va a generar.

De acuerdo a ello, se disponen otras dos Zonas Verdes de dimensiones diferentes, más “domésticas” en el interior del residencial y más amplia en la contigua a la Ronda, la M-3 (Zv-2) de 5.324 m<sup>2</sup>s y la ZV-1 de 2.345 m<sup>2</sup>s, totalizando una superficie muy superior a la mínima establecida en el Reglamento de Planeamiento, tal como se demuestra en el Capítulo 2 de este Plan Parcial (33.372 m<sup>2</sup>s frente a 9.799 m<sup>2</sup>s).

El diseño de estos jardines se adecua a sus características geométricas, disponiéndose arbolados de sombra con tratamiento del terreno de tierra batida o del tipo albero y localizando el mobiliario urbano y las instalaciones de juegos adecuadas al uso público al que se destina. Para el perfecto conocimiento de los mismos, nos remitimos al Anteproyecto de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial.

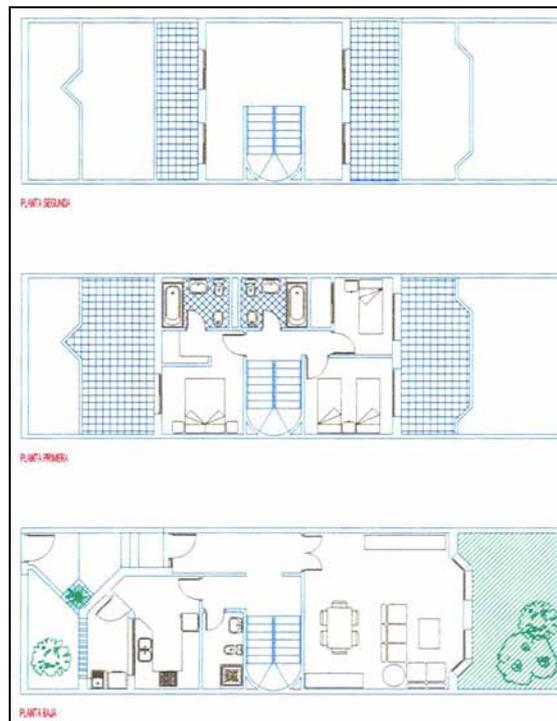
### **5. Descripción de Usos y Tipologías Edificatorias.**

El modelo residencial de baja-media densidad que se propone, exige la adopción de usos y tipologías acordes al modelo abierto y cualificado que lo identifica y caracteriza. Por lo tanto, los usos residenciales que se definen son los unifamiliares y plurifamiliares con tipologías en Edificación Aislada con espacios libres ajardinados privados, tal como se establece en el Plan General vigente, aplicándose las mismas condiciones tipológicas al uso Terciario-Comercial y al Dotacional restante. Se trata, lógicamente, de adoptar modelos de edificación que ocupen parcialmente la parcela neta, lo que permite el tratamiento ajardinado del resto para enfatizar la imagen vegetal y verde de la actuación urbanizadora que se propone.

Pasemos a describir más pormenorizadamente cada uno de los usos que se establecen en esta propuesta:

### *A. Residencial Unifamiliar*

Este uso, mayoritariamente en superficie, permite la vivienda unifamiliar UF en sus tipologías en hilera/agrupada (UFH)\* y la aislada (UFA)\*, acomodando parcialmente algunos parámetros morfológicos que el Plan General establece para estas tipologías en Suelo Urbano (por ello se diferencian con el símbolo \*), con la finalidad de ajustarlas a las demandas sociales mayoritarias y aprovechando para ello la capacidad instrumental que la LRAU ofrece para la formulación de los Programas.



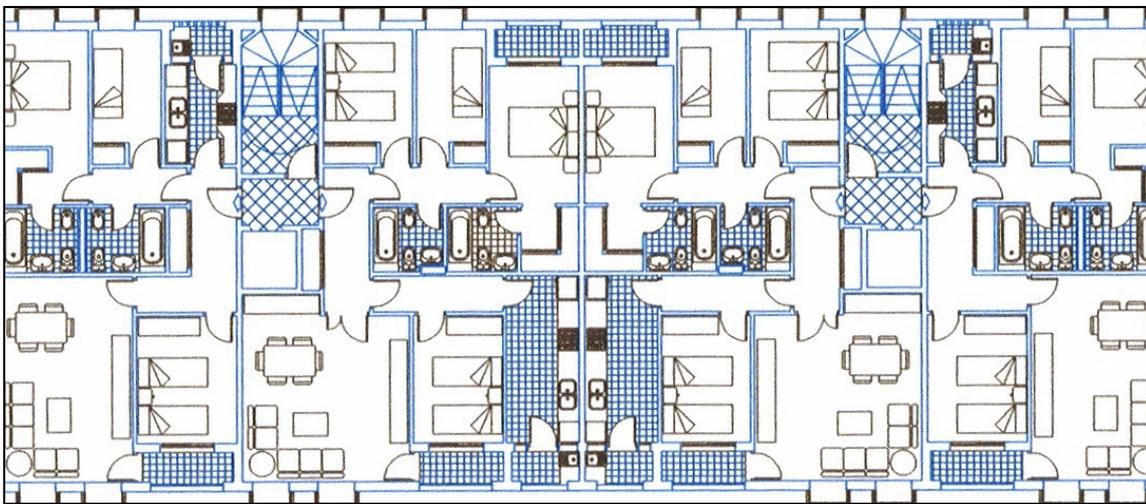
**MODELO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR  
(NO VINCULANTE)**

De acuerdo a ello y para racionalizar el proceso de su ejecución, se propone como parcela básica mayoritaria (siempre que la morfología de las manzanas lo permite), un módulo parcelario-tipo de 150 m<sup>2</sup> de superficie media, con unas dimensiones canónicas de 6 x 25 m., y que conforma la referencia básica mínima admisible a una vivienda (excepcionalmente, tal como hemos señalado, en el parcelario que se propone aparecen algunas parcelas con fondos o con frentes diferentes, aunque no modifican sustancialmente el modelo establecido). En cualquier caso, esa parcela básica permite la conformación en la mayoría de los casos, de sub-manzanas de 50 m de profundidad (doble línea de parcelas), lo que las dota de gran versatilidad en su adopción para el uso unifamiliar. Por ejemplo, la adición de dos parcelas, conforma una de 300 m<sup>2</sup>s y dimensiones 12 x 25 m., que posibilita la ubicación de una vivienda unifamiliar aislada o una adosada a las de hilera o, incluso, dos pareadas en zona comunal. Como se ve, esta parcela base, permite la adopción de diferentes tipologías de unifamiliares (agrupadas, aisladas, adosadas, en hilera.....), pero siempre manteniéndose una ordenación racional y armónica en su resultado final (ver Ordenanzas Particulares Específicas de este Plan Parcial).

Finalmente, con respecto a las condiciones de edificación, sin perjuicio que en el apartado concreto de Parámetros Urbanísticos y Ordenanzas Particulares Específicas se definen con total exhaustividad, señalar aquí que en virtud de la cualificada demanda a la que se dirige esta oferta, se dispone una altura máxima para las unifamiliares de tres plantas y ocupación máxima del 50%.

### *B. Residencial Plurifamiliar*

La localización espacial del uso de viviendas plurifamiliares, ubicadas en edificación en bloque, se adopta con el criterio de diversificar el producto inmobiliario que este Programa propone, planteando un segundo tipo de residencia, con la finalidad de abarcar al máximo la demanda social de vivienda en Burriana.



**MODELO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR  
(NO VINCULANTE)**

La tipología a considerar es la de Edificación Aislada, (EDA)\*, (la disposición del \* indica el pequeño ajuste que se realiza con respecto a las Ordenanzas Generales para adecuarlas al producto inmobiliario que este Programa propone), ocupando parcialmente la parcela y destinándose el resto de la misma a zonas ajardinadas privadas. Sin perjuicio de su desarrollo pormenorizado realizado en el apartado siguiente, debemos señalar aquí que la altura máxima prevista para esta tipología se establece en cuatro plantas y la ocupación máxima no supera el 50% de la parcela.

Por último, desde la flexibilidad que este tipo de ordenación debe conllevar, se establece como uso alternativo el residencial unifamiliar, permitiéndose mediante un Estudio de Detalle una ordenación análoga a la de las unifamiliares que se disponen con esta propuesta.

#### *C. Uso Terciario-Comercial.*

Con referencia a este uso, se reservan dos parcelas, intencionadamente localizadas, una, la mayor (TER-2) DE 14.547 m<sup>2</sup>s, en el acceso principal de la Unidad de Ejecución N° 2, con la finalidad obvia de optimizar su accesibilidad tanto por los eventuales usuarios de la nueva actuación como de los del entorno ya urbanizado y otra, la más pequeña (TER-1) de 1.865 m<sup>2</sup>s, en posición central de la Unidad de Ejecución N° 1.

La tipología edificatoria se establece también en edificación abierta, con altura máxima de dos plantas y ocupación parcial de parcela del 75%.

#### *D. Uso Dotacional*

Finalmente la actuación integrada dispone tres reservas de suelo público para ubicar en ella las dotaciones y servicios públicos que la Administración actuante, es decir, el Ayuntamiento de Burriana, debe definir como más oportunos para el interés general del municipio. En este sentido, la mayor superficie de 10.906 m<sup>2</sup>s (la DOT-2), de destino vocacional Escolar, se localiza en posición central a la Unidad de Ejecución N° 2 así como la segunda, la DOT-3 de 5.536 m<sup>2</sup>s, complementa y regulariza el antiguo GSR, hoy ID-P (de 5.358 m<sup>2</sup>s). Finalmente la tercera, la DOT-1 de 2.681 m<sup>2</sup>s, se dispone en la Unidad

de ejecución N° 1, frente al Llar Fallero, como posible complemento del mismo.

Con respecto a sus condiciones edificatorias, dada la aleatoriedad de sus eventuales usos públicos, no se considera adecuado fijar unas regulaciones “a ciegas” que pudieran comprometer su racional utilización futura. Solamente señalar que la altura máxima y resto de parámetros morfológicos deberán adecuarse a los fijados en el Plan General, sin perjuicio de que pudieran modificarse puntualmente, por razones justificadas derivadas de sus necesidades funcionales. Asimismo, las edificaciones deberán mantener su condición de aisladas para armonizar con el resto de las tipologías de la actuación.

## ***Capítulo 2: Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación.***

---

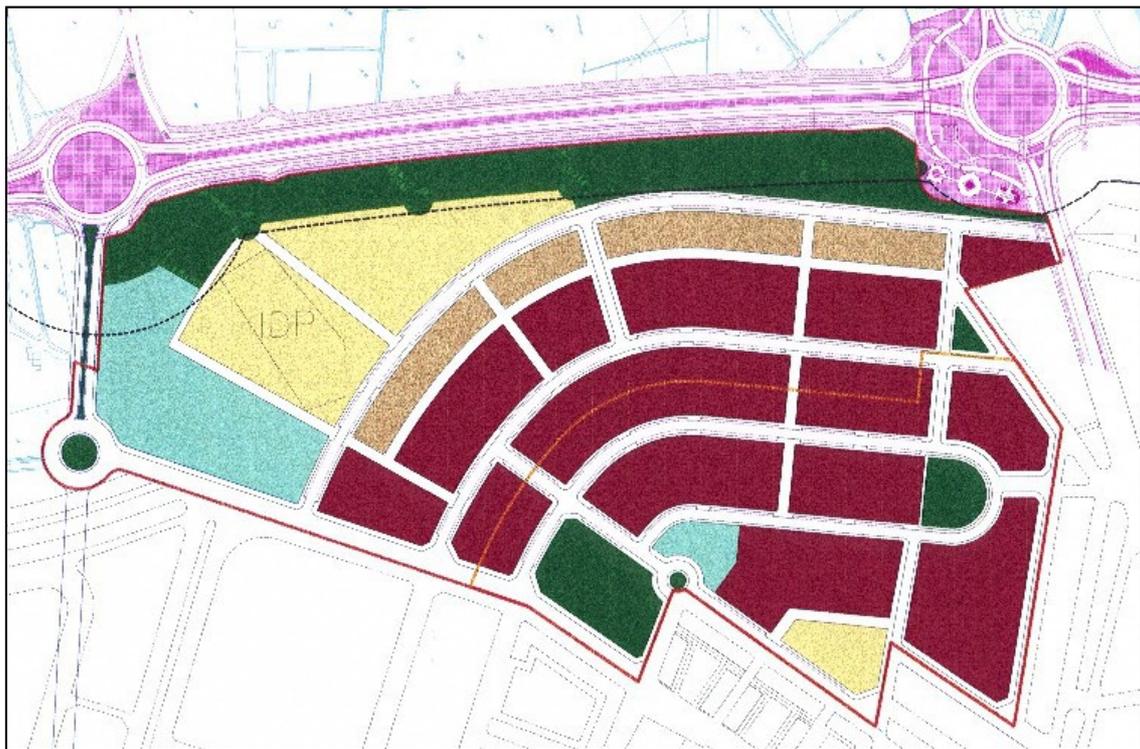
Procedemos en este Capítulo a definir justificadamente los diferentes parámetros urbanísticos que regularán el desarrollo edificatorio en los solares resultantes de la urbanización de la Actuación que este Programa y Plan Parcial ordena.

Tal como hemos señalado, los parámetros fundamentales correspondientes al nuevo Sector N° 1, respetan los que el Plan General atribuye al anterior Sector PRR-1, como son los usos definitorios de la actuación (global y compatibles), y el coeficiente de edificabilidad lucrativa, si bien el aprovechamiento urbanístico se ve ligeramente afectado por la preexistencia del Sistema General GSR-IDP en terminología LRAU- tal como se expresa ampliamente en el documento de Homologación que se acompaña.

Asimismo, debemos señalar que la ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial, respeta, en términos generales también, las determinaciones relativas a las Zonas de Ordenación derivadas de las tipologías que se establecen en el vigente Plan General. En cualquier caso, se procede a ajustar las determinaciones numéricas de los parámetros morfológicos y condiciones de la ordenación correspondientes a cada parcela, con la finalidad de acomodarlos a la

nueva superficie del Sector, a la distribución parcelaria y a las tipologías adecuadas a los productos inmobiliarios que se proponen y que actualmente son demandados.

No obstante, la compleción de todos estos parámetros y sus determinaciones normativas más concretas con la regulación, incluso, en el ámbito de la parcela, se establecen en las Ordenanzas Particulares Específicas que acompañan a este Plan Parcial.



PLANO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

**Determinaciones del Sector Propuesto.**

Definamos, entonces, los parámetros urbanísticos del nuevo sector que propone el presente Programa.

- Superficie Total. 223.112,44 m<sup>2</sup>s (22,31 Ha)

(superficie resultante de la medición informática en la cartografía digitalizada).

Este sector tiene adscrito únicamente el Sistema General GSR (ahora ID-P) ya señalado en el vigente Plan General. El resto de sus determinaciones infraestructurales y dotacionales pertenecen a la Red Secundaria (ver Documento de Homologación para una mayor explicación del tema).

Por lo tanto, su Superficie Neta asciende a.....

$$223.112,44 \text{ m}^2\text{s} - 5.358,42 \text{ m}^2\text{s} = 217.754,02 \text{ m}^2\text{s}.$$

En consecuencia,

- Superficie Edificable Total.

$$217.754,02 \text{ m}^2\text{s} \times 0,35 \text{ m}^2\text{t./m}^2\text{s} = 76.213,90 \text{ m}^2\text{t}.$$

- Parámetros Urbanísticos Desagregados por Usos.

- Uso Residencial

$$217.754,02 \text{ m}^2\text{s} \times 0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 65.326,20 \text{ m}^2\text{t}$$

Número máximo de viviendas.

$$21,77 \text{ Has.} \times 25 \text{ vivs}/\text{Ha} = 544 \text{ Viviendas.}$$

De ellas, 384 Unifamiliares y 160 Plurifamiliares.

- Terciario-Comercial

$$217.754,02 \text{ m}^2\text{s} \times 0,05 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 10.887,70 \text{ m}^2\text{t}$$

- Reservas Dotacionales.

Según el Reglamento de Planeamiento de la LRAU, las reservas que deben preverse para las superficies dotacionales correspondientes son las siguientes:

- Zonas Verdes Públicas.
- Para un IER de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.....

$$4,5\% \text{ s}/217.754,02 \text{ m}^2\text{s} = 9.799 \text{ m}^2\text{s}$$

En nuestro caso, dados los condicionantes que comporta este Sector ya explicitados al inicio de este documento de Plan Parcial, la reserva prevista asciende a .....

$$\text{Sup. Verde} = 33.372 \text{ m}^2\text{s}$$

- Reservas para Equipamientos Sociales Públicos

Superficie mínima según el Reglamento:

$$6\% \text{ s/ } 217.754,02 \text{ m}^2\text{s} = 13.066 \text{ m}^2\text{s}$$

Que, en nuestro caso, se reserva una superficie de .... 19.123 m<sup>2</sup>s. al que debe añadirse el ID.P con 5.358 m<sup>2</sup>s, lo que totaliza 24.481 m<sup>2</sup>s.

En consecuencia, esta propuesta realiza un importante esfuerzo, aumentando las reservas para estos usos, en aras de mejorar el nivel dotacional de esta importante zona de Burriana, sobre la base de una intencionada aplicación de los condicionantes de diseño ya explicados en el inicio de este Plan Parcial.

En definitiva, la reserva total prevista en el Sector, asciende a .....

$$\text{ZV} + \text{EQ} = 57.853 \text{ m}^2\text{s} \text{ (26\% Sn).}$$

Por otro lado, la superficie de suelo destinado a viario y aparcamientos asciende en esta propuesta a la superficie de

$$60.598 \text{ m}^2\text{s}$$

de los que 9.632 m<sup>2</sup>s corresponden a viarios de coexistencia.

Téngase en cuenta que el mínimo que establece el Reglamento de Planeamiento para un IEB de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s asciende al 21,5% de la Superficie del Sector, es decir.....

$$21,5\% \text{ s/ } 217.754,02 \text{ m}^2\text{s} = 46.817 \text{ m}^2\text{s}$$

En esta superficie de viario se incluye una reserva de plazas de aparcamiento público para 500 vehículos, que supera el mínimo establecido en el Reglamento de Planeamiento. A estos efectos, en virtud del art. 10 de la citada Norma, los aparcamientos públicos derivados del uso residencial alcanzarían los 272 y en virtud del art. 13, tomado como media del estándar de 1 plaza/50 m<sup>2</sup>t en función de los diferentes usos alternativos terciarios que pudieran emplazarse alcanzarían 10.887,70 m<sup>2</sup>t/50 = 218, lo que supone una reserva mínima de 490 plazas, mínimo que, como vemos, se supera sensiblemente.

En consecuencia, la superficie total de cesiones de suelo dotacional al Ayuntamiento asciende a

$$(57.853 \text{ m}^2\text{s} + 60.598 \text{ m}^2\text{s}) = 118.451 \text{ m}^2\text{s}$$

Lo que supone 54,39% de la superficie total del Sector, superando ampliamente el mínimo establecido en el Reglamento de Planeamiento para esta Actuación que asciende al 34%.

Como vemos, se cumplen holgadamente, por lo tanto, los mínimos establecidos en la legislación vigente, aspecto que sin duda debe tenerse en cuenta a la hora de valorar administrativamente esta propuesta de Programa.

Veamos, ahora, los parámetros relativos a las dos Unidades de Ejecución en las que se divide el Sector y cuya justificación se explicita pormenorizadamente en el documento de Homologación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1

- Superficie Total..... 77.314,25 m<sup>2</sup>s
  - Superficie Edificable max.
- 77.016 m<sup>2</sup>s x 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 26.956 m<sup>2</sup>t
- Uso Residencial (Unifamiliar)..... 26.000m<sup>2</sup>t
  - Uso Terciario..... 956 m<sup>2</sup>t
- N° Máx. de viviendas (Unifamiliares)
    - 7,7 Has x 25 Vivs/Ha..... 193Uds(134,7m<sup>2</sup>t/vivs.)
  - Reservas Dotacionales.
    - Zona Verde..... 7.669 m<sup>2</sup>s
    - Equipamientos..... 2.681 m<sup>2</sup>s

Condiciones de Ejecución: Gestión Indirecta mediante PAI que deberá conectarse adecuadamente con el Suelo Urbano colindante.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2

- Superficie Total.....	145.798 m <sup>2</sup> s
- Superficie Neta (sin ID-P).....	140.439,77 m <sup>2</sup> s
- Superficie Edificable max.	
140.439,77 m <sup>2</sup> s x 0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s .....	49.153,92m <sup>2</sup> t
○ Uso Residencial (Unifamiliar).....	39.326,20 m <sup>2</sup> t
○ Uso Terciario.....	9.931,70 m <sup>2</sup> t
- N° Máx. de viviendas (Unifamiliares)	
14,04 Has. X 25 Vivs/Ha = 351 Vivs (112.04	
Unifamiliares.....191Vivs (122,12 m <sup>2</sup> t/vivda.)	m <sup>2</sup> t/vivda.)
Plurifamiliares .....160 Vivs (100 m <sup>2</sup> t/vivda.)	
- Reservas Dotacionales.	
○ Zona Verde.....	25.703 m <sup>2</sup> s
○ Equipamientos.....	21.800 m <sup>2</sup> s
(de los que 5.358 m <sup>2</sup> s corresponden al ID.P)	

Condiciones de Ejecución: Gestión Directa o Indirecta, mediante PAI que deberá adecuarse adecuadamente con la UE-1 y podrá presentarse cuando se encuentre ejecutada la Ronda de Poniente que la circunda.

## ***Título Segundo:***

### ***Ordenanzas Particulares Específicas.***

---

Como ya se ha comentado en la “Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación”, y el Documento de Homologación, las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General. No obstante, se procede al ajuste de algunos de sus parámetros morfológicos (y no sustantivos), con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al producto inmobiliario residencial que se demanda socialmente y que se propone en la presente ordenación pormenorizada.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

## **1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar.**

### **Sección Primera: Ámbito y Usos**

#### **Art. 1.1.- Ámbito**

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (EDA)\*.

#### **Art. 1.2.- Usos**

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios en general.

b) Industriales y almacenes en general.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior (en concreto el Unifamiliar), salvo que

manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas).

a) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
- Se reservarán las plazas de aparcamiento privadas en las condiciones establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

b) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso dominante asignado por el Plan Parcial en estas Parcelas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

d) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

e) UF.- Uso Residencial Unifamiliar

Se admite como uso alternativo al residencial plurifamiliar mediante la tramitación de Estudio de Detalle cumpliendo las determinaciones legales correspondientes y lo establecido en el artículo 1.3 (1-c) siguiente y concurrentes.

f) En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

### **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación**

#### **Art. 1.3.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será la señalada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) Se autorizan parcelas de 150 m<sup>2</sup> de superficie mínima, siempre que se presente Estudio de Detalle que abarque globalmente cada una de las manzanas

junto con la parcelación o reparcelación correspondiente. En este caso quedarán excluidas estas parcelas del cumplimiento de las condiciones a) y b), adecuándose, en este caso, a las ordenanzas de las (UFH/A)\*.

## 2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50%. En las parcelas que a través de Estudio de Detalle se parcelen con una superficie superior a 150 m<sup>2</sup>, dicha ocupación máxima será la misma.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de 2 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. En las

parcelas de superficie superior a 150 m<sup>2</sup>, la separación a lindes laterales será determinada en el propio Estudio de Detalle de parcelación, respetándose siempre una separación mínima de 2 metros a linde de parcelas que no constituyan objeto del propio estudio de detalle.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 2 metros. El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino a usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 50% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los

elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de **0,5xh.**, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 5 m. En el caso de bloques escalonados,

esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del Plan General.

#### **Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

##### 1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad que se establece en las Fichas Urbanísticas correspondientes. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del Plan General.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

## 2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja, a excepción de aquellas parcelas que, a través de Estudio de Detalle, se parcelen directamente con una superficie de parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>, donde el número máximo de plantas sobre rasante será de 3.

## 3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

$$Hc = 4,50 + 2,90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

#### 4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

#### 5. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas., que se ajustarán a lo previsto en el art. 5.43.1, del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso, a excepción de las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, donde se autorizan los espacios habitables bajo cubierta.

#### 6. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

#### 7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) No se permite la construcción de entreplantas.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura

libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

#### 9. Cuerpos y elementos salientes

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el

cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26 del Plan General.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

## **2. Zona de Vivienda Unifamiliar.**

### **Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos**

#### **Art. 2.1.- Ámbito**

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (UFH/A)\*.

#### **Art. 2.2.- Tipologías**

Se diferencian las siguientes tipologías:

- a) (UFH)\* Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) (UFA)\* Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

#### **Art. 2.3.- Usos**

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar. (Run)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios en general:
- b) Industriales y almacenes en general:
- c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

5. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A de la LRAU.

### **Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación**

#### **Art. 2.4.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en los siguientes artículos, sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación oportuno puedan adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento de alguna preexistencia que exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del Plan General.

### **Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que viene establecido en la Ficha Urbanística correspondiente. La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de tres sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa :

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4,00
2	7,00

3

10,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del Plan General. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de entreplantas.

**Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH.**  
**Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada**

**Art. 2.6.- Condiciones de la parcela**

**2.6.1.- Viviendas en Hilera**

1. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1-a) de la Sección Segunda, las parcelas edificables adscritas a cada vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 metros cuadrados, salvo las excepciones puntuales que se manifiestan en el plano de parcelación para la alternativa de ordenación en Hilera que se acompaña a este Plan Parcial.

b) Las dimensiones de la parcela individual permitirán la inscripción de un rectángulo de 6 x 25 m con las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de distribución en hilera que se adjunta en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.

- b) La distancia mínima de la edificación principal al linde frontal (y posterior) será de 2 metros (con la finalidad de concentrar el máximo de jardín privado en uno de sus frentes). En el caso de la vivienda final de la hilera que de fachada a la calle, podrán alinearse con ella obviándose, en consecuencia, el retranqueo, pero con la condición inexcusable del deber de tratar este paño como fachada edificada abierta (disponiendo el acceso a la vivienda por esta fachada, por ejemplo).

### **2.6.2.- Viviendas Agrupadas**

Mediante un Proyecto de Edificación Conjunta podrá ordenarse globalmente una sub-manzana de unifamiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Podrán construirse el número de viviendas máximo resultante de dividir la superficie total por 150 m<sup>2</sup>s.
- b) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> de los que un mínimo de 30 m<sup>2</sup> estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m.
- c) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación

deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

d) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

### **Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada**

#### **Art. 2.7.- Condiciones de la parcela**

1. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1-a) de la Sección Segunda, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados, para una vivienda aislada o para una adosada en virtud de lo establecido en el art. 2.8 Condiciones de Contigüidad Tipológica.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 25 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

d) Las anteriores condiciones no serán de obligado cumplimiento para los casos excepcionales de morfología singular que se señalan en el plano parcelario que se adjunta para la tipología en Hilera.

## 2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes será de 2 metros con las salvedades de contigüidad que se señalan en el artículo siguiente. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela.

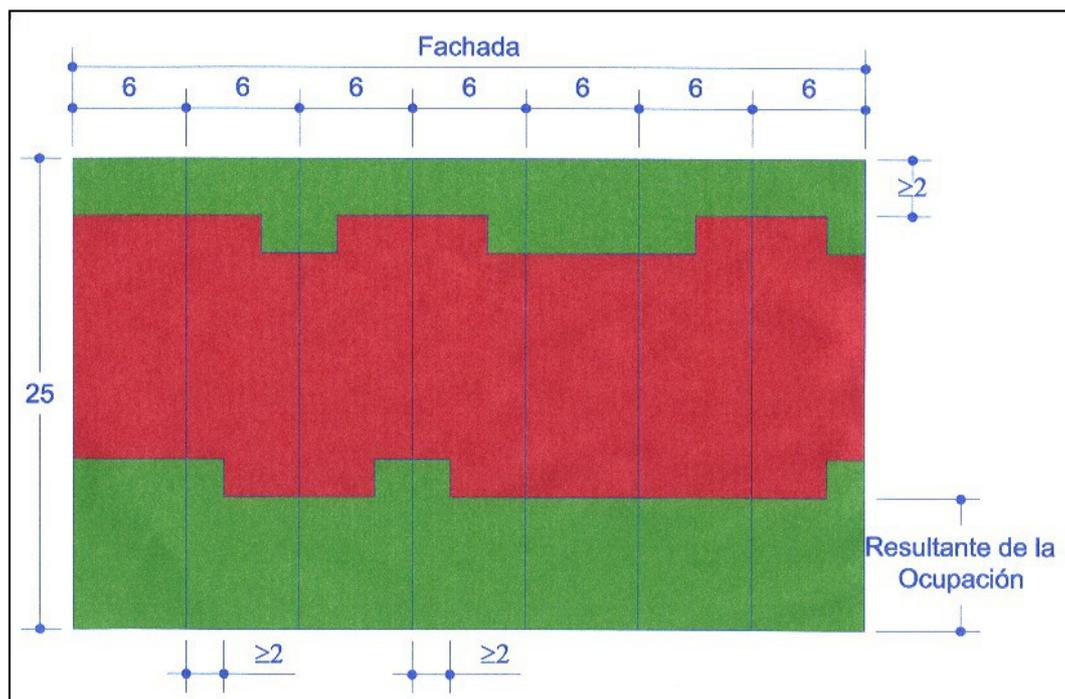
## **Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad**

### **Art. 2.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica**

1. La ordenación de cada Tipología de ordenación se realizará de manera armónica tal como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.

2. Para la Ordenación de la Tipología en Hilera, será de aplicación a cada parcela individual los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos anteriores.

En el caso de que los diferentes proyectos de edificación sean independientes unos de otros, los sucesivos deberán tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.

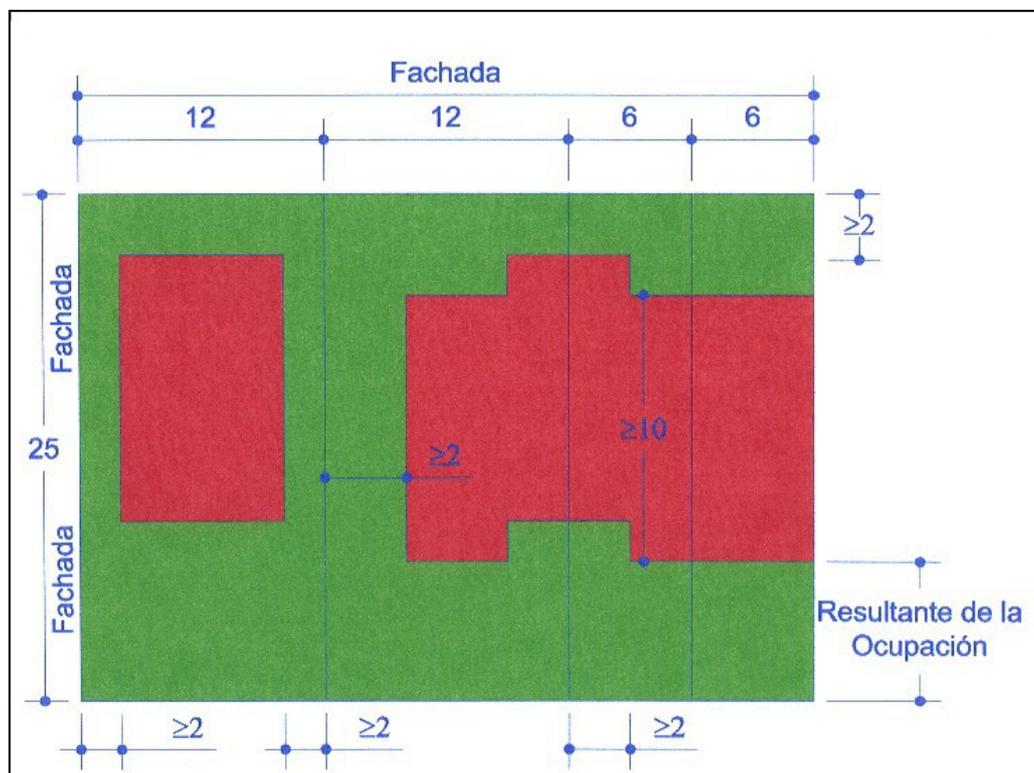


EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE  
DIMENSIONES "TIPO" (6 X 25).

3. Para la Ordenación de la Tipología de unifamiliares Aisladas la parcela mínima vinculada será el doble de la parcela individual establecida en el punto 2 anterior.

En el caso que una parcela de unifamiliar aislada colindase con una parcela de tipología en Hilera, deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud mínima de solape de 10 m. (adoptando, en este caso, la tipología de Adosada). Posteriormente la vivienda en Hilera colindante, deberá tapar la medianera generada por la Aislada-Adosada.

En cualquier caso, en cada parcela de Unifamiliar Aislada deberán cumplirse los parámetros urbanísticos señalados en los artículos anteriores.



EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE  
DIMENSIONES “TIPO” (6 X 25).

### **3. Zona de Terciario.**

#### **Sección Primera: Ámbito y Usos**

##### **Art. 3.1.- Ámbito**

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafadas con la sigla (T)\*.

##### **Art. 3.2.- Usos**

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T)\*.
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :
  - a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
  - b) Hotelero (Tho) en sus categorías : Tho.1 y Tho.2.
  - c) Oficinas (Tof)
  - d) Recreativo (Tre) en sus categorías :

Tre.1, Tre.2, Tre.3

e) Almacén (alm.) en sus categorías :

Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2

f) Dotacional (D) en sus categorías :

Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din. 6, Dre, Dsa,  
Dsc, Dsr

g) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.

h) Aparcamientos (Par) en sus categorías :

Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 13 del Reglamento de Planeamiento.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

4. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

### **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación**

#### **Art. 3.3.- Condiciones de la parcela**

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será la establecida en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 10 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 75 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

**Art. 3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta el señalado en cada Ficha Urbanística correspondiente.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura de cornisa</u>
1	4,50 m.
2	8,50 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de

3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del Plan General.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

g) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

h) Cuando se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 4.

- Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula:  $h = 4,50 + 3,30 \times np$ . donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

## **Apartado Final.**

El presente documento de Plan Parcial, junto al Anexo de Cuadro General de Superficies y Fichas Urbanísticas de cada manzana, acompañados de los Planos correspondientes, conforman el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de la Actuación denominada Sector Nº 1 de Burriana.

Por otro lado, este Plan Parcial forma parte del expediente de Programa de Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución Nº 1 del Sector, que se completa con el documento de Homologación Sectorial del Plan General y Proyecto de Urbanización que se presenta ante el Ayuntamiento de Burriana para optar a la designación de la condición de Urbanizador de una actuación urbanística tan importante para el desarrollo socio-económico de la zona.

Burriana, Abril de 2000

PAU, SL.

Gerardo Roger Fernández  
Luís Casado Martín