



**MAGNÍFIC
AJUNTAMENT
DE BURRIANA**

Magnífic Ajuntament de Burriana

DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA EN
EL ÁMBITO DENOMINADO L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR**

1.	JUSTIFICACIÓN.....	3
2.	DESTINATARIOS DE LA CONSULTA Y OPORTUNIDADES DE PARTICIPAR.....	3
3.	FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SUGERENCIAS.....	3
4.	OBJETO DE CONSULTA Y CONTENIDO DE LAS SUGERENCIAS	3
5.	NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN	4
6.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL NUEVO PLANEAMIENTO	5
7.	PROBLEMAS DETECTADOS	7
8.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA, EN ÁMBITO TERRITORIAL DENOMINADO L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR.....	8
9.	POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS Y LIMITACIONES EXISTENTES.....	9
10.	CUESTIONARIO DE PARTICIPACIÓN	10

1. JUSTIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Burriana va a iniciar los trabajos de redacción de **LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA, EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DENOMINADO L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR**, en cumplimiento del artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), formula **una consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento**, con el fin de valorar su posible incorporación a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA que ahora se redacta**.

El presente documento, por tanto, responde a la estrategia impulsada por el Ayuntamiento para implementar procesos de consulta y participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de planeamiento desde el inicio de su elaboración.

En particular, el TRLOTUP establece en el artículo 51 que antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte (20) días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

2. DESTINATARIOS DE LA CONSULTA Y OPORTUNIDADES DE PARTICIPAR

Esta consulta se dirige a las personas físicas o jurídicas y es una invitación a la participación de quienes, de un modo constructivo, quieran aportar ideas y sugerencias, previas a la redacción de la MODIFICACIÓN DEL PLAN, que puedan orientar al ayuntamiento y al equipo redactor sobre las inquietudes ciudadanas con relación a su contenido.

Concluido este plazo de consultas, que necesariamente debe ser breve, con el fin de no extender innecesariamente un proceso ya de por sí, muy costoso en tiempo y en tramitación, la ciudadanía tendrá nuevas oportunidades de participación durante el proceso de exposición pública de la Versión Inicial de la MODIFICACIÓN DEL PLAN, que se prolongará durante 45 días hábiles, en una fase de tramitación posterior a esta.

3. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SUGERENCIAS

Las sugerencias que quieran formular las personas interesadas en participar en este proceso se presentaran de acuerdo con las instrucciones que determine el Ayuntamiento.

4. OBJETO DE CONSULTA Y CONTENIDO DE LAS SUGERENCIAS

Al tratarse de una consulta previa relativa a la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA, EN ÁMBITO TERRITORIAL DENOMINADO L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR, las sugerencias deben referirse a temas de interés común, relacionados con los usos terciarios y públicos que se consideran compatibles con los valores del ámbito, así como

respecto a las características de la urbanización que se consideran adecuadas para conservar los valores naturales y del paisaje del ámbito objeto de modificación.

Las aportaciones relativas a temas de carácter personal pueden ser atendidas en otras fases de la tramitación de la Modificación del Plan, pero no son objeto de este periodo de consultas.

5. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

El Ayuntamiento de Burriana propone abordar la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito territorial denominado de L'Arenal y el Grupo Roger de Flor con el objetivo de conseguir una ordenación urbanística de la zona que pueda satisfacer al máximo, el interés general, para el uso y disfrute por la ciudadanía y, a la vez, que sirva de incentivo para el desarrollo turístico del municipio.

Para llevar a cabo los trabajos de redacción de la Modificación del Plan, el Ayuntamiento promueve un concurso para contratar a un equipo técnico que desarrolle los SERVICIOS DE TRAMITACIÓN, ELABORACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y ASESORAMIENTO MUNICIPAL DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS PRECISOS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA, EN ÁMBITO TERRITORIAL DENOMINADO L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR (EXPTE. 10076/2023). En Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con carácter ordinario, el día 1 de febrero de 2024, se acuerda adjudicar los servicios al Equipo Técnico que resulta adjudicatario.

El Plan General de Burriana se aprobó definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Publicas de la Generalitat Valenciana de fecha 21 de abril de 1995. El acuerdo de aprobación se publicó en el BOP de 30 de mayo de 1995 y las Normas Urbanísticas en el BOP de 3 de junio del mismo año.

El planeamiento vigente en la actualidad en este ámbito es la MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 31 de reordenación de L'Arenal, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en fecha 14 de diciembre de 2011 (BOP núm. 154, de 17 de diciembre de 2011). Conforme a dicha Modificación, la clasificación del suelo es urbano, y el uso lucrativo predominante es el Terciario en sus modalidades de Hotelero, Comercial y Restauración. Se incorpora exclusivamente como Uso Residencial, la edificabilidad correspondiente al Grupo Roger de Flor, modificando su localización y ubicándola dentro del propio Arenal. Además, el resto del suelo se destina a usos dotacionales públicos, equipamientos (algunos en la localización del Grupo Roger de Flor), y sobre todo, Zonas Verdes integradas en el Parque Litoral y obviamente, el uso de Playa y el Deportivo-Recreativo.

Ahora, con la redacción y aprobación de la modificación puntual, se propone la realización de una nueva ordenación urbanística de la zona estableciendo tanto la ordenación estructural como la pormenorizada para poder ser desarrollada según sus determinaciones. Es una oportunidad para reordenar el ámbito y desarrollar tanto usos Terciarios adecuados para una zona localizada en primera línea de playa, como para incorporar las peticiones de los habitantes de Burriana en cuanto a necesidades de dotaciones, zonas verdes y servicios en general. La Modificación Puntual que ahora se redacta debe atender a los aspectos siguientes:

- El **mantenimiento de los usos** del planeamiento vigente, **Terciario** -Hotelero, Comercial y Restauración-; **Dotacional-Equipamientos; Y Zonas Verdes en la relocalización urbanística más idónea**, eliminando la dársena deportiva. **La reordenación de usos y servicios no podrá reducir el estándar de equipamientos previstos por el planeamiento vigente.**

- **Ordenación y diseño de la zona de uso Terciario acorde con los valores paisajísticos del ámbito y compatible con la revitalización económica, turística y social de la zona.**
- **La recalificación del ámbito del Grupo Roger de Flor, reincorporándolo al suelo urbano residencial del Plan General con la calificación EDA, tal y como se establecía en el Plan General de 1995.**
- Asimismo, también se tendrá en consideración que la zona situada entre la micro reserva de flora y la avenida Mediterránea y parcialmente dentro de zona de servidumbre de protección se encuentra actualmente ocupada por vegetación autóctona naturalizada que sin gozar de protección alguna corresponde a los hábitats 1410 (pastozales salinos mediterráneos) y 1420 (matorrales halófitos mediterráneos y termoatlánticos) que representan cierto interés local. Por ello, debe estudiarse su mantenimiento y la **puesta en valor del hábitat con la mínima afección posible sobre las comunidades vegetales existentes debiendo reclasificarse como PQL, en su caso.**
- **Conformar una Unidad de Ejecución** de suelo urbano de los terrenos de L'Arenal, comprensivos de las parcelas catastrales 1177703YK5117S0001LZ y 1177702YK5117S0001PZ, para su desarrollo. Se deberá prever las condiciones de integración y conexión con el territorio en los casos de redelimitación de la Unidad, de manera que se posibilite el desarrollo parcial, en su caso, de dicho ámbito territorial.

6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL NUEVO PLANEAMIENTO



ÁMBITO MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA, EN L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR

El ámbito de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL que ahora inicia su tramitación corresponde al área costera de Burriana conocida como L'Arenal, principal fachada marítima del municipio con una superficie de 237.440,43 m² situada entre el Puerto y el Grau de Burriana, delimitada por la Avenida Mediterráneo y la Playa del Arenal, que contiene una amplia extensión de suelo sin ordenar, descampados o espacios asfaltados junto con una extensión de dunas y zonas arboladas de valor medioambiental y social. El ámbito en la actualidad alberga espacios diversos, con usos y características físicas-urbanas también distintas. A continuación, describimos los distintos elementos y áreas que caracterizan el estado actual de la zona:

- En el límite norte se sitúa la avenida del Mediterráneo, viario longitudinal frente a la zona residencial de villas, que permite el acceso y circulación del tráfico rodado. Está prevista la ampliación de la avenida con incorporación de carril bici, paseo peatonal y aparcamientos para la zona del Arenal.
- En el límite oeste del ámbito situado entre la delimitación del puerto y la zona del Arenal se sitúa una zona residencial, de 4 bloques de 4 alturas con un total de 24 viviendas. Junto a estas se encuentra la Parroquia de Nuestra Señora del Carmen del Puerto de Burriana.
- Zona de explanada anexa al Puerto, que conforma un espacio polivalente que además alberga el recinto del festival en verano conocido como Arenal Sound, un festival de música para unas 300.000 personas. En el entorno se ubica una zona de acampada, con todos los servicios que ello conlleva. La duración del festival, si se cuenta además el tiempo de instalación y desinstalación de estas infraestructuras, es de unas 4 semanas entre julio y agosto. En la explanada junto al puerto, se sitúan las infraestructuras móviles y escenarios del festival.
- Parque del Antic Camping, espacio verde arbolado con sombra y zona de concesiones de chiringuitos, restaurante, escuela de windsurf.
- Espacio con instalaciones básicas para implantación de usos temporales como merenderos de verano.
- Explanada destinada a Mercado-Aparcamiento, asfaltada vallada, con plazas de aparcamiento conocido como Merca-playa. En este espacio se celebra el Mercat de la Mar durante la época estival. También se utiliza como parking durante la época estival para los usuarios de la playa
- la zona situada entre la micro reserva de flora y la avenida Mediterránea y parcialmente dentro de zona de servidumbre de protección ocupada por vegetación autóctona naturalizada que sin gozar de protección alguna corresponde a los hábitats 1410 (pastozales salinos mediterráneos) y 1420 (matorrales halófitos mediterráneos y termoatlánticos) que representan cierto interés local.
- Acequias de evacuación de aguas pluviales, con partes entubadas y desembocaduras en la arena.

Limitando con el perímetro del ámbito de actuación encontramos otros espacios relevantes y con relación directa con el mismo:

- Micro reserva en el límite este del ámbito, con especies protegidas de flora y zonas de anidación de aves a conservar (Espacio Protegido Reserva de flora del Arenal de Burriana).

- El Paseo Marítimo, que se sitúa parcialmente en el ámbito y en parte de la zona de dominio público marítimo terrestre (DPMT).
- Zona de gran playa de arena junto al Puerto y de grava junto al Grau, que es uno de los principales recursos turísticos, por la calidad de las aguas y Servicios, por su amplitud y separación del núcleo urbano, que le confiere un carácter natural muy apreciado.

El Arenal está dividido en 2 parcelas catastrales, con una parcela principal de propiedad Municipal: 1177703YK5117S0001LZ de (203.629 m²) y otra parcela de propiedad privada 1177702YK5117S0001PZ de (16.600 m²).

Sobre la ordenación que se disponga en el ámbito deberán informar los organismos competentes en materia de Costas por la presencia de la playa y el espacio de servidumbre de la zona de DPMT. Además, deberá informar tanto la Confederación Hidrográfica del Júcar como el Servicio de Ordenación del Territorio, por el riesgo de inundación que presenta el ámbito de actuación, y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, puesto que el ámbito de actuación está afectado tanto por el PATRICOVA y se encuentra en el ámbito de influencia del PATIVEL, así como cualquier otra administración competente.

7. PROBLEMAS DETECTADOS

En un análisis preliminar de los trabajos de redacción del planeamiento, se han detectado los siguientes problemas relacionados con el ámbito:

- Uso poco eficiente de un espacio de gran valor por su posición estratégica, en el frente litoral y junto al puerto. Gran parte del ámbito de ordenación está actualmente sin uso u ocupado por actividades temporales.
- La zona cuenta con escasa actividad turística consecuencia del limitado tejido terciario que permita esta actividad. El municipio no ha aprovechado los beneficios económicos y laborales que podría comportar un desarrollo turístico sostenible.
- Destaca la falta de equipamientos y espacios públicos para la ciudadanía en el núcleo de la playa.
- Destaca la presencia de amplias zonas degradadas con falta de vegetación y sombra. Por otra parte, existe una demanda cuantitativa sobre la creación de un amplio parque público que integre áreas verdes existentes como el Bosquete de Eucaliptos y desarrolle nuevas zonas verdes.
- Falta de ordenación de recorridos y circulaciones tanto peatonales como de tráfico y aparcamientos. Es necesario dotar la zona de estructura viaria peatonal y rodada adecuada, así como la creación de plazas de aparcamientos, necesaria para el desarrollo de la actividad.
- Presencia de edificaciones irregulares establecidas en la zona de servidumbre de DPMT y sin un criterio uniforme constructivo.
- Falta de espacios de encuentro y servicios para actividades de ocio y disfrute de la playa y deportes náuticos.
- A pesar de la cercanía de la playa respecto al frente urbano, la falta de accesos adecuados y el estado de abandono del ámbito fomenta el uso del vehículo

privado para acceder a los puntos de interés, como la zona de baño, el paseo marítimo y las actividades temporales que se desarrollan en el ámbito.

- El paseo marítimo existente, se encuentra aislado del tejido urbano y carece de relación con otros elementos del entorno. Las características del trazado del paseo presentan una urbanización muy dura que produce una importante afección ambiental y paisajística a la zona de la playa.
- Deficiencias en el drenaje natural del terreno en época de lluvias importantes.
- Zona degradada que genera espacios sin el adecuado acondicionamiento e iluminación para garantizar la seguridad ciudadana.

8. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA, EN ÁMBITO TERRITORIAL DENOMINADO L'ARENAL Y GRUPO ROGER DE FLOR

Los objetivos de la MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL son los siguientes:

1. Transformación urbanística de la principal fachada marítima del municipio, una zona exclusiva y privilegiada, en primera línea frente al mar, mediante una ordenación urbanística que conlleve un equilibrio entre el desarrollo turístico que la ciudad necesita y la conservación de la riqueza medioambiental que supone el Arenal.
2. Potenciar las condiciones que presenta el ámbito de la playa de L'Arenal, por tratarse de un espacio estratégico para el desarrollo turístico sostenible de Burriana, que puede albergar usos muy diversos complementarios a la playa, como zonas verdes, parques y paseos peatonales, y complementar la oferta de alojamientos de la zona mediante la implantación del uso hotelero y otros usos terciarios de restauración-gastronomía. Además, es necesaria la creación de espacios para uso cultural y de eventos, así como espacios para uso deportivo.
3. Revitalizar la zona mediante el desarrollo de los usos terciarios previstos, potenciando el atractivo medioambiental del área a través de una ordenación urbanística basada en la integración de grandes espacios verdes y recorridos peatonales con zonas de playa, mantenimiento del espacio de micro reserva y dunas de gran valor natural y creación de dotaciones y equipamientos al servicio de visitantes, turistas, y residentes de la zona.
4. Proporcionar zonas de equipamientos y servicios de carácter cultural y deportivo que complementen la oferta de servicios públicos para la ciudadanía y como atractivo a la oferta turística.
5. Se trata de un ámbito con una fragilidad paisajística y visual muy alta, y que por lo tanto cualquier actuación tendrá una incidencia muy importante sobre el paisaje litoral y sobre las vistas tanto desde como hacia la playa. Al mismo tiempo, la oportunidad de mejora del medio ambiente urbano a través de la intervención en el ámbito de estudio supone una oportunidad excepcional que no puede desaprovecharse. Por todo esto se propone una ordenación urbanística que integre las edificaciones en este entorno de modo que resulten compatibles con los valores paisajísticos y naturales del ámbito

6. Conexión de la zona de L'Arenal con el resto del suelo urbano del municipio y mejora de la relación y acceso a la playa desde la avenida del Mediterráneo.
7. Recuperación y puesta en valor de la zona natural y de microreserva integrada a la gran zona de parque público de nueva creación que a su vez integre zonas de arbolado y vegetación existentes.
8. En todo caso, la ordenación de la Modificación del Plan General tendrá que ajustarse a las condiciones que puedan establecerse en la preceptiva declaración ambiental y territorial estratégica en la que informaran las diversas administraciones sectoriales cuyas competencias puedan resultar afectadas.
9. Al ser un ámbito mayoritariamente de propiedad municipal se pretende que la gestión del uso terciario se convierta el motor económico que haga posible el desarrollo global de la ordenación a través de convenios y concesiones que permitan hacer viable económicamente la urbanización de todo el ámbito.

9. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS Y LIMITACIONES EXISTENTES.

Alternativa 1: EDIFICABILIDAD DISPERSA

Modelo en el que los usos terciarios (principalmente el Hotelero) se distribuyan en una franja paralela la avenida Mediterráneo de forma dispersa y tomando en especial consideración su integración paisajística de forma que su implantación sea respetuosa en alturas y ubicación, con la edificación situada en el lado opuesto de la avenida. Entre la edificación terciaria y la playa, se propone desarrollar una franja configurada por un gran parque público que integraría la vegetación autóctona existente y la nueva, este espacio verde incluirá también servicios (deportivos, recreativos, etc) en la proporción que permite la normativa urbanística y servirá de colchón verde entre el pueblo y la playa. Entre la playa y la avenida Mediterráneo se ordena una estructura de circulaciones más orgánicas con un carácter menos urbano y más natural. Entre la zona principal de ubicación del terciario Hotelero y del parque se alternan las zonas de equipamientos que alberguen usos como el cultural y los deportivo así como terciario de destinado a restauración.

Los aspectos favorables de esta propuesta suponen:

- Esta ordenación propicia la creación de un espacio multifuncional (coincidencia de usos distintos) integrado en la propia naturaleza y en espacios verdes.
- Dinamización de todo el ámbito evitando zonas residuales y de uso estacional.
- Minimización de afecciones visuales, paisajísticas y ambientales
- Descongestión turística y mejora de la oferta y disfrute del conjunto del parque y la playa

Los aspectos desfavorables de esta propuesta suponen:

- Aumento de las infraestructuras y redes de las instalaciones urbanas

Alternativa 2: CONCENTRACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y ALTA DENSIDAD

Otra alternativa de ordenación sería concentrar los usos terciarios (principalmente el Hotelero) en la zona próxima al puerto, creando un conjunto de edificación terciaria concentrado que se implantaría con edificaciones de mayor altura que permitiría liberar más espacio libre y concentrar las edificaciones ocupando las zonas más próximas al

puerto, con mayor relación con el núcleo urbano. Esta alternativa permitiría mantener sin edificar un tramo mayor de la fachada del ámbito a la avenida del mediterráneo consiguiendo de esta forma mayor permeabilidad visual con la zona de villas del lado superior de la avenida.

El resto del área se dejaría como espacio libre, zonas verdes y equipamientos. La ordenación de estas zonas podría tener las mismas características que en la anterior alternativa planteada.

Los aspectos favorables de esta propuesta suponen:

- Optimización de instalaciones urbanas e infraestructuras
- Menor ocupación de suelo creciendo en altura
- Cercanía del conjunto terciario al núcleo urbano del Grao
- Concentración de servicios

Los aspectos desfavorables de esta propuesta suponen:

- Concentración de turistas en una sola zona
- Impacto visual y paisajístico de las edificaciones terciarias en altura.
- Oclusión de vistas provocada por la nueva edificación en altura.
- Zonas infrutilizadas de espacio libre en la zona alejada del conjunto terciario

Atendiendo a los aspectos favorables y desfavorables de cada alternativa, y tomando en consideración tanto la relevancia paisajística del ámbito como el desarrollo de un modelo turístico de calidad que respete el territorio en el que se implanta y realce sus valores, atractivos naturales y singularidades, se optara a la alternativa más favorable una vez realizado los estudios asociados a la elaboración del instrumento de planeamiento.

10. CUESTIONARIO DE PARTICIPACIÓN

En cumplimiento a la consulta previa establecida en la TRLOTUP le pedimos su participación rellenando el formulario que se adjunta a este documento manifestando su opinión sobre cuáles son los problemas del ámbito territorial de L'Arenal y el Grupo Roger de Flor que se pretende ordenar mediante una MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Para mejor evaluación de los resultados, le rogamos facilite los datos personales que figuran en la tabla del formulario tal y como se representa a continuación. Estos datos serán tratados y protegidos conforme a la Ley orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Nombre y apellidos:

D.N.I

Teléfono

Correo electrónico

Dirección Postal:

Población:

Provincia:

Código Postal:

Edad (marque la casilla):

Menos de 20 años

De 20 a 40 años

De 41 a 60 años

Más de 60 años

Profesión/Estudios:

Sexo

Relación con la zona (marque la casilla):

Primera residencia

Segunda residencia

Trabajo

Visitante

Otros:

¿Pertenece a alguna sociedad u organización cívica?

Sí

No

En caso afirmativo, cuál:

Opinión:

BORRAR

Imprima el formulario generando un fichero en formato pdf con el siguiente nombre "DNI_CP.pdf"

IMPRIMIR

Ejemplo: 00000000-A_CP.pdf

Burriana, en marzo de 2024