

BORRADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN DE NUEVA CREACIÓN EN SUELO URBANO  
C3/C3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BORRIANA.



PROMOTOR  
KARTOGROUP ESPAÑA, S.L.  
Partida Juan Rodrigo – Camino Xamussa s/n  
12530 BORRIANA

VICTOR ALCAÑIZ AYALA – ARQUITECTO  
SEBASTIÁN PRIOR FANDOS – INGENIERO DE CAMINOS

## **INDICE.**

### DOC.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.
3. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
4. PROMOTOR.
5. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.
6. RÉGIMEN DE GESTION DEL PROGRAMA.
7. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO POR EL VIGENTE PGOU DE BORRIANA
8. ESTADO ACTUAL. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.
9. CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS  
MUNICIPALES
10. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.
11. PLAZOS DE EJECUCIÓN.
12. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

### DOC.2.- PLANOS

### ANEXO I

## DOC.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.
3. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
4. PROMOTOR.
5. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.
6. RÉGIMEN DE GESTION DEL PROGRAMA.
7. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO POR EL VIGENTE PGOU DE BORRIANA
8. ESTADO ACTUAL. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.
9. CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS  
MUNICIPALES
10. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.
11. PLAZOS DE EJECUCIÓN.
12. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.- ANTECEDENTES.

La mercantil Kartogroup España, S.L., con NIF B-092249087, y domicilio social e instalaciones en Partida Juan Rodrigo – Camino Xamussa s/n, del término municipal de Borriana, es una industria dedicada a la fabricación de papel tissue.

La citada mercantil, con una antigüedad de veintisiete años, desarrolla su actividad en estas instalaciones desde el año 2001. Con anterioridad era la mercantil TISCEL, S.A., constituida en Borriana el 12 de enero de 1989 quien desarrollaba su actividad de fabricación de papel y cartón en este mismo emplazamiento. La mercantil Kartogroup España, S.L. cuenta hoy con una plantilla de 192 empleados y está entre las cincuenta primeras empresas del ranking provincial por volumen de ventas.

En la actualidad, la actividad de la mercantil Kartogroup España, S.L. está clasificada con un CNAE 1722 (Clasificación Nacional de Actividades Económicas), *Fabricación de artículos de papel y cartón para uso doméstico, sanitario e higiénico*, y dispone de autorización ambiental integrada para *industria de fabricación de papel tissue*, otorgada por la Dirección General para el Cambio Climático de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de la Generalitat Valenciana, por resolución de dicha Dirección General de fecha 1 de junio de 2011, inscrita en el Registro de Instalaciones de la Comunitat Valenciana con número 575/AAI/CV.

El pasado mes de mayo de 2018, la Direcció General del Canvi Climàtic i Qualitat Ambiental de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural de la Generalitat Valenciana, inició el procedimiento de revisión de la autorización ambiental integrada para asegurar el cumplimiento de los nuevos requisitos de la Decisión de Ejecución de La Comisión de la Unión Europea de fecha 26 de septiembre de 2014, número 2014/687/UE, relativa a la implementación de las mejoras técnicas disponibles para la fabricación de pasta de papel, papel y cartón.

El trámite de revisión de la autorización ambiental integrada fue comunicado por la Direcció General del Canvi Climàtic i Qualitat Ambiental a diversos organismos con el objeto de que éstos se pronuncien en el caso de considerar necesario revisar algún otro aspecto de la autorización concedida. En este aspecto se ha pronunciado el Ayuntamiento de Borriana indicando que, la



actividad que desarrolla la mercantil Kartogroup España, S.L. en la partida Juan Rodrigo Camí Xamussa s/n, no se ajusta a las condiciones urbanísticas recogidas en el planeamiento vigente, entre otros motivos por:

1. Carecer las parcelas urbanas ocupadas de la totalidad de los servicios urbanísticos.
2. No contar el emplazamiento de la edificación industrial en la parcela con las alineaciones de fachada a viario público.

Todo ello de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Borriana aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 21 de abril de 1995 (BOP 30/05/1995).

La Direcció General del Canvi Climàtic i Qualitat Ambiental pone en conocimiento de la mercantil Kartogroup España, S.L. esta circunstancia en su escrito de fecha 13 de septiembre de 2018 (Expediente 050/18 IPPC), recibido por la mercantil Kartogroup España, S.L. el 28 de septiembre de 2018.

Es por todo lo que antecede que la mercantil Kartogroup España, S.L., con el objeto de dotar de la totalidad de los servicios urbanísticos a las parcelas urbanas que ocupa en la partida Juan Rodrigo Camí Xamussa s/n y colindantes, decide, de acuerdo con la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), solicitar al Ayuntamiento de Borriana el inicio del procedimiento para la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada.

Así, D. Francisco Javier Riba Masjuan, Presidente de la mercantil Kartogroup España, S.L., encarga a los técnicos que suscriben, D. Víctor Alcañiz Ayala, Arquitecto, colegiado número de 10.236 del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y a D. Sebastián Prior Fandos, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado número 19.829 del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos, la redacción de los siguientes documentos:

- Documento de solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica,
- Borrador del programa de actuación urbanística,
- Documento inicial estratégico,

Para, en cumplimiento del artículo 50 *"Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica"* de la LOTUP, solicitar ante el Ayuntamiento de Borriana el inicio del procedimiento para la elaboración y aprobación de un programa para el desarrollo de una actuación integrada.

Las instalaciones de la mercantil Kartogroup España, S.L. están emplazadas en una de las zonas industriales más antiguas de Borriana, en el conocido como polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa. En las siguientes imágenes se muestra el polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa (Imagen nº1) y se señalan las instalaciones de la mercantil Kartogroup España, S.L. en la partida Juan Rodrigo Camí Xamussa s/n que no se ajustan a los condicionantes urbanísticos del planeamiento vigente (Imagen nº2).



Imagen nº1. Polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa. Borriana.



Imagen nº2. Polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa. Instalaciones de la mercantil Kartogroup España, S.L. en la partida Juan Rodrigo Camí Xamussa s/n.

## 2.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Es objeto de este documento BORRADOR DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, en cumplimiento de la artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), formar parte de la documentación de solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, a la que acompañará junto con el documento inicial estratégico.

El Borrador del Programa de Actuación Urbanística recoge las características esenciales de la iniciativa que promueve la mercantil Kartogroup España, S.L., y justifica la oportunidad de proponer la actuación urbanística en cumplimiento del artículo 121.2 de la LOTUP.

## 3.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito de la actuación que se propone, conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), comprende el suelo urbano delimitado por los siguientes lindes:

- Linde noreste (NE): la Unidad de Ejecución de suelo urbano U.E. C2/C3, completamente urbanizada.
- Linde sureste (SE): la Unidad de Ejecución discontinua de suelo urbano U.E. C3, situada al sureste del Camí de Xamussa, y vía pecuaria.
- Linde noroeste (NW): la Unidad de Ejecución discontinua de suelo urbano U.E. C3.
- Linde suroeste (SW): el límite del suelo urbano con el suelo no urbanizable de régimen común general (SNU-RC1).

La U.E. discontinua de suelo urbano C3 carece de cualquier elemento de urbanización estando todavía pendiente en la actualidad su desarrollo urbanístico.

En la siguiente imagen se muestra el ámbito de la actuación propuesto sobre una reproducción parcial del plano ESTRUCTURA I ALINEACIÓ DEL SÒL URBÀ del PGOU. En la imagen se delimita el perímetro del ámbito de la actuación, se indican las unidades de ejecución en suelo urbano que lo rodean – U.E. C2, U.E. C2/C3 y U.E. C3 –, y el límite del ámbito con el suelo clasificado como no urbanizable de régimen común general por el PGOU.



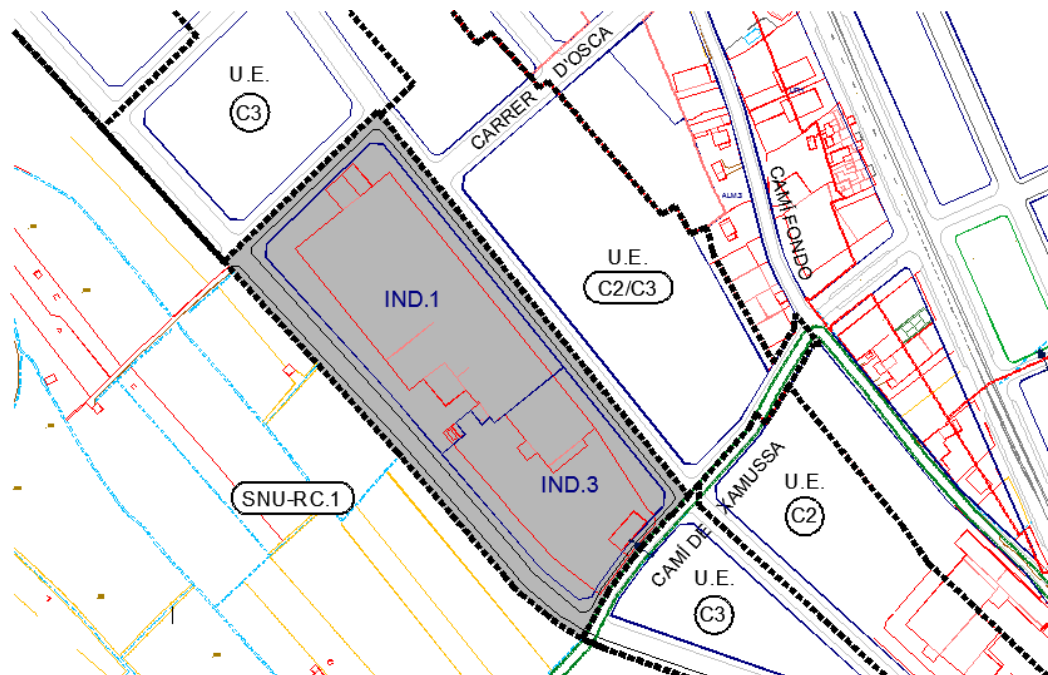


Imagen nº3. Delimitación del ámbito de la actuación urbanística.

El artículo 108. *Objeto del programa de actuación*, de la LOTUP, en su apartado e) dice:

*Los programas de actuación tendrán por objeto:*

*e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.*

El artículo 109 *Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación*, de la LOTUP, en sus puntos 1 y 2 dice:

*1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.*

*2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.*

El artículo 72. *Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución*, de la LOTUP dice:

*1. Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.*

*2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.*

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.

b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 25.4 de esta ley.

c) La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrollen. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en el artículo siguiente.

Artículo 73. Criterios de elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas, de la LOTUP dice:

1. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.

d) En los pequeños núcleos rurales, el plan general estructural podrá incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 25.4 y 72.3.b de esta ley.



*2. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.*

Las parcelas del ámbito de la actuación propuesto están prácticamente en su totalidad ocupadas por edificios industriales, y una en particular, con la referencia catastral 9587506YK4198N0001UR, además, por un edificio de oficinas. Todas estas construcciones datan de los años 1974, 1990, 1993 y 1995. Sólo el edificio prefabricado de hormigón que alberga un centro de transformación de compañía eléctrica en la parcela con referencia catastral 9587517YK4198N0001PR fue construido en el año 1998. (Información de la Dirección General de Catastro. Ministerio de Hacienda).

El conjunto de edificios industriales junto con el edificio de oficinas aparentemente configuran una manzana, al estar rodeado dicho conjunto en todo su perímetro por viales. Además, estos edificios industriales disponen de algunos servicios urbanísticos como suministro de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y telefonía. También, al menos uno de ellos, de suministro de gas.

Aún cuando pudiera parecer que las parcelas del ámbito de la actuación propuesta tuvieran la condición de solar, ello no es así. Los viales perimetrales, a excepción del Camí de Xamussa, son todos ellos privados, y discurren por el interior de las parcelas a las que dan servicio, estando pendientes de ejecución las obras de urbanización de todos los viales perimetrales que definen las alineaciones del planeamiento vigente para la manzana en cuestión.

De ahí que el Arquitecto Municipal, en su informe técnico de fecha 14 de junio de 2018, relativo a la compatibilidad urbanística de la actividad que desarrolla la mercantil Kartogroup España, S.L. en sus instalaciones sitas en la Partida Juan Rodrigo – Camino Xamussa s/n, informase que la actividad no se ajusta a las condiciones urbanísticas recogidas en el planeamiento vigente señalando, entre otros aspectos, que las parcelas urbanas que ésta ocupa carecen de la totalidad de los servicios urbanísticos.

Así, como consecuencia de todo lo expuesto y en cumplimiento de la LOTUP, es procedente la definición del ámbito propuesto para el desarrollo de la actuación urbanística que se pretende, siendo ésta una actuación integrada, y el programa para su desarrollo, un programa de actuación integrada.

Con respecto al ámbito de la actuación urbanística propuesto y de acuerdo con el vigente PGOU de Borriana, señalar los siguientes aspectos:

- El suelo está clasificado como suelo urbano.

- El PGOU no define ninguna unidad de ejecución en el ámbito.
- El ámbito de la actuación delimitado dispone de ordenación pormenorizada, por lo que para su desarrollo no precisa de ningún otro instrumento de planeamiento (Art. 2.15 PGOU) requiriendo sólo de su programación.
- El PGOU asigna a la manzana del ámbito la calificación urbanística de ZONA INDUSTRIAL, distinguiendo dos subzonas: Subzona IND.1 Industrial de nivel 1, y Subzona IND.3 Industrial de nivel 3.
- La edificabilidad asignada por el PGOU a las zonas de calificación IND es la edificabilidad asignada de modo geométrico (Artículo 5.25 PGOU).
- El PGOU regula los usos y las condiciones de las parcelas y de la edificación para el ámbito en cuestión en el Capítulo Séptimo. ZONA INDUSTRIAL de su Título Sexto. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Con la actuación urbanística sobre el ámbito propuesto se conseguirá la urbanización completa de una manzana con un vial y tres semiviales perimetrales a la misma, cuyas alineaciones están definidas en la ordenación pormenorizada del vigente PGOU. Además, se garantiza la integración y conexión adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, dando cumplimiento a uno de los objetivos legales de todo programa de actuación integrada, conforme al artículo 110.c de la LOTUP.

Por todo lo manifestado en este apartado de la Memoria del Borrador de Programa de Actuación Integrada se propone que el ámbito propuesto para la actuación urbanística constituya una nueva unidad de ejecución en suelo urbano del vigente PGOU, pudiéndose denominar U.E. C3/C3, o con cualquier otra denominación que fije el Ayuntamiento de Borriana. En consecuencia, el presente documento se denominará: Borrador del Programa de Actuación Integrada de la U.E. C3/C3 de nueva creación en suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Borriana.

La unidad de ejecución U.E. C3/C3 de nueva creación de suelo urbano tiene las siguientes características:

UNIDAD EJECIÓN	.....	C3/C3
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	.....	36.086,21
SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	.....	25.443,62
EDIFICABILIDAD (m <sup>2t</sup> )		
IND.1	.....	12.392,53
IND.3	.....	9.705,01
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )		
RED VIARIA (RV)	.....	10.638,03

#### 4.- PROMOTOR.

El promotor de esta iniciativa es la mercantil Kartogroup España, S.L., con NIF B-092249087, y domicilio social en Partida Juan Rodrigo – Camino Xamussa s/n, de Borriana.

La mercantil Kartogroup España, S.L. desarrolla su actividad en las parcelas de su propiedad con referencia catastral 9587506YK4198N0001UR, 9587511YK4198N0001WR, 9587510YK4198N0001HR y 9686403YK4198N0001OR. Además, también es propietaria del 39,29% de la parcela de titularidad privada sobre la que está el vial privado que da acceso a todas las parcelas del ámbito. Por lo que la mercantil Kartogroup España, S.L. es propietaria del 41,74% del suelo del ámbito propuesto para la actuación urbanística.

#### 5.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

Es de aplicación con carácter básico el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), de la Comunitat Valenciana.

La LEY 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

El DECRETO 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los

formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

El Plan General DE Ordenación Urbana de Borriana, aprobado mediante resolución del Conseller de Obras Publicas de la Generalitat Valenciana de fecha 21 de abril de 1995.

## 6.- RÉGIMEN DE GESTION DEL PROGRAMA.

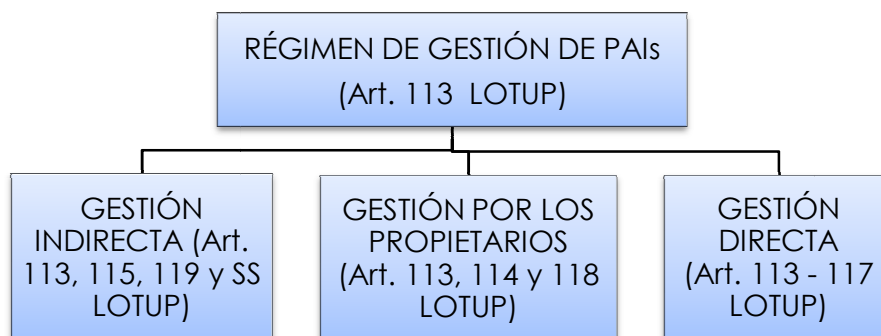
### PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PÚBLICA INDIRECTA CON PLANEAMIENTO.

Siendo la acción urbanística una función pública, los artículos 113 y siguientes de la LOTUP definen las modalidades de gestión:

El artículo 113 establece:

*"1. La condición de urbanizador podrá ser asumida, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.*

*2. Asimismo, la gestión urbanística de un programa de actuación integrada podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta."*



La forma de tramitar un Programa de Actuación Integrada será distinta en función de si su finalidad es, bien desarrollar un planeamiento preexistente, o bien establecer o modificar el planeamiento. A su vez, también será diferente la tramitación de un Programa de Actuación Integrada si la modificación del planeamiento a realizar exige una evaluación ambiental y territorial

estratégica ordinaria o una evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

En el caso que nos ocupa el procedimiento para la tramitación del Programa de Actuación Integrada es el PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PÚBLICA INDIRECTA CON PLANEAMIENTO.

El procedimiento a seguir tiene dos fases, la Fase I: Elección de la Alternativa Técnica y la Fase II: Designación del Urbanizador.

El artículo 120 de la LOTUP establece:

*“La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietario.”*

La Fase I, Elección de la Alternativa Técnica, dará comienzo con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica conforme al artículo 121.2 de la LOTUP:

*“2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, en los términos establecidos en el artículo 50 de esta ley, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística.”*

El artículo 50 de la LOTUP establece:

*“1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico ...”*

El artículo 121 de la LOTUP establece:

*“3. Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.*

*4. Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de propietario a que se refiere el artículo 114 de esta ley, el alcalde, tras la admisión a trámite, notificará a los propietarios la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo*



*caso se procederá conforme a lo establecido en el artículo 117 de esta ley.*

*Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 114, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichos propietarios su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por los propietarios, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 118 de esta ley."*

Transcurrido el plazo establecido en el artículo 121.4 de la LOTUP sin que los propietarios manifiesten su intención de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios, se iniciará la tramitación ambiental.

A la vista de los informes previos se realiza la evaluación ambiental y territorial estratégica por el ayuntamiento, conforme al reparto competencial legalmente establecido en el artículo 46 de la LOTUP.

La fase previa de los artículos 50 y 51.1 de la LOTUP se tramita por el Ayuntamiento (Admisión a trámite del documento de inicio, consultas previas por 20 días hábiles a Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas), y concluye con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, actuando como órgano ambiental territorial, que emite el informe ambiental y territorial estratégico – el programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente – y se resuelve favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

El plazo para la tramitación de la presente fase es de cuatro meses prorrogables por dos meses más, desde que se recibe por el órgano ambiental el documento de solicitud.

El artículo 122 de la LOTUP establece:

*"1. En el plazo máximo de un mes desde la admisión a trámite de la iniciativa, o desde la recepción del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el ayuntamiento Pleno aprobará las bases de programación.*

*2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o con el informe ambiental y territorial estratégico.*

*3. Las bases tendrán un contenido técnico y un contenido jurídico-administrativo..."*

El artículo 123 de la LOTUP establece:

*"1. Una vez elaboradas las bases de programación, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de la alternativa técnica mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se convoca la presentación de alternativas técnicas del programa de actuación.*

*2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio y en los avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa de actuación integrada, durante el plazo de tres meses contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana."*

El artículo 124 de la LOTUP establece:

*1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación.*

*2. Finalizada la información pública, si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado, y antes de seleccionar la alternativa técnica, el alcalde designará una comisión técnica, que ponderará, en el plazo máximo de tres meses, las alegaciones e informes aportados al expediente, atenderá a las consideraciones manifestadas en el informe ambiental y territorial estratégico, y a las preferencias de la población afectada, y valorará cada alternativa según los criterios determinados en las bases de programación. Dentro del citado plazo de tres meses, el ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrencia, por un plazo máximo de quince días...*

*5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el Pleno del Ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo...*

La Fase II, Designación del Urbanizador, da comienzo una vez seleccionada la alternativa técnica del programa de actuación integrada conforme al artículo 125 de la LOTUP:

*"1. Una vez adoptado el acuerdo al que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de proposiciones jurí-dico-económicas al programa de actuación integrada.*

*2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos, la posibilidad de presentar proposiciones jurídico-económicas al programa*

*de actuación integrada, durante el plazo de cincuenta y dos días, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana."*

Realizados los trámites anteriores, el ayuntamiento procederá a la designación y nombramiento del urbanizador, a la aprobación del programa de actuación integrada escogido, y a la suscripción del convenio de programación, conforme a lo establecido en los artículos 126 y 127 de la LOTUP.

## 7.- ORDENACIÓN DEL ÁMBITO POR EL VIGENTE PGOU DE BORRIANA.

El Plan General de Borriana 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 (BOP 30/05/95 y 03/06/95).

Si bien la aprobación del Plan General es posterior a la entrada en vigor de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, su formación y tramitación se llevó a cabo conforme a los criterios de la ley estatal, Ley 1/92 de 26 de junio.

La Homologación Global (Adaptación) del Plan General de Borriana a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial Urbanismo de Castellón en su sesión de 12 de diciembre de 2003.

El Plan General no está adaptado ni homologado a las previsiones de la LOTUP.

Conforme al PGOU el ámbito propuesto es el que se reproduce en la imagen.

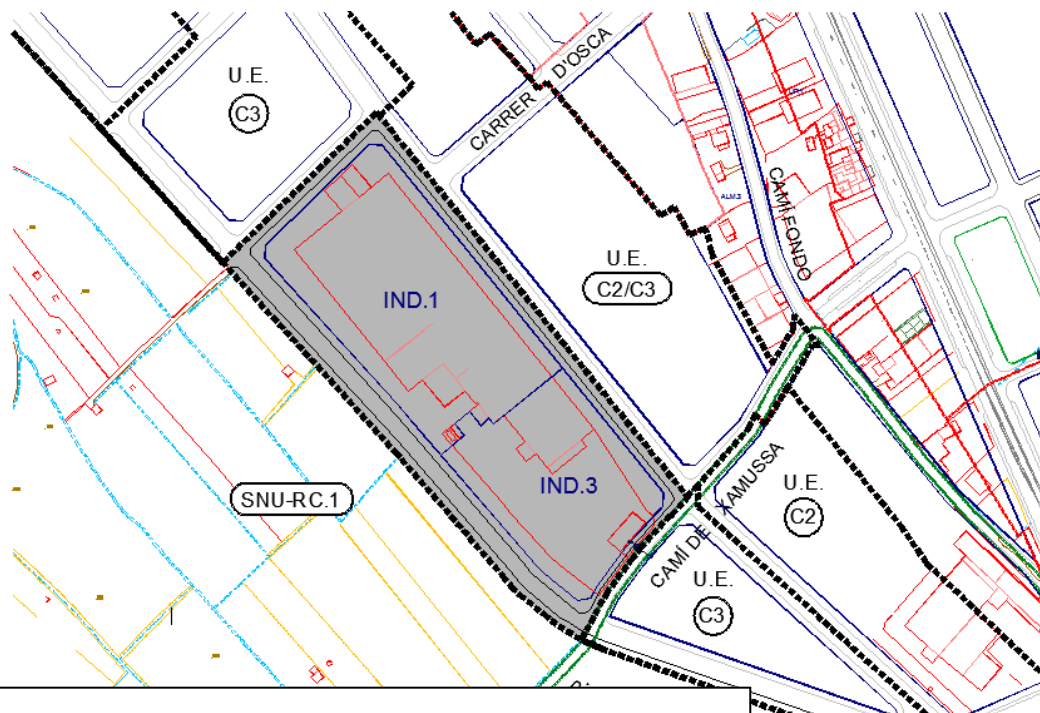


Imagen nº4. Ámbito propuesto para la actuación urbanística.  
Unidad de Ejecución de nueva creación en suelo urbano: U.E. C3/C3

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Borriana establece la ordenación pormenorizada del ámbito propuesto para la actuación urbanística. El Plan General,

1. Clasifica el suelo como suelo urbano.
2. Le asigna la Zona de Calificación Urbanística denominada ZONA INDUSTRIAL, Subzonas IND.1 e IND.3, los usos globales, permitidos y prohibidos, y sus respectivas intensidades, y las condiciones generales de la edificación.
3. Define las alineaciones de los viales.
4. Asigna la edificabilidad de modo geométrico. Art.5.25 PGOU.

*1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela. Este modo de asignación de edificabilidad se*

utiliza en el presente Plan General para las calificaciones CHP, EDC.1, EDC.2, ALM.1, ALM.2, ALM.3 e IND.

5. Fija la dotación de aparcamiento. Art.5.127 PGOU.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

6. El Capítulo Séptimo, ZONA INDUSTRIAL, del Título Sexto, ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA del PGOU, define las subzonas de calificación, los usos, las condiciones de la parcela y de la edificación. Art. 6.33 y siguientes.

*CAPITULO SEPTIMO: ZONA INDUSTRIAL*

*Sección primera: Ambito y usos*

*Art.6.33.- Ambito*

1. La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- IND.1: Industrial de nivel 1. Corresponde a uso actual o futuro de industrias compatibles con la ordenación urbanística y que no es susceptible de ser transformado para otros usos.

- IND.2: Industrial de nivel 2. Corresponde a uso actual de industrias, no compatible a medio y largo plazo con la ordenación urbanística y que podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación UFH, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de IND.2 con idénticas características que IND.1.

- IND. 3: Industrial de nivel 3. Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind. 1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y grados 4 y 5 en calificación insalubre, nociva o peligrosa y que en las zonas consolidadas fuera de los futuros polígonos industriales, podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación UFH, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de IND.3 con idénticas características que IND.2.

*Art.6.34.- Usos*

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:



a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de parcela.

b) Terciarios:

- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).

c) Industrial de índice alto (Ind.3).

d) Almacén de índice alto (Alm.3).

e) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3 y Din.4.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

4. 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.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación.

Art. 6.35. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales pero deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior

Queda excluida de la anterior condición aquellos viales de nueva creación por un Estudio de Detalle, en los cuales el retiro para estas nuevas alineaciones será el que se establezca en dicho Estudio de Detalle.

Asimismo, en la zona IND 3 la edificación podrá adosarse a lindes frontales, pudiendo coincidir la alineación de fachada con la alineación exterior.

Art. 6.36.- Condiciones de volumen y forma de los edificios comunes a las tres subzonas

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 7 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose 2 en la zona de oficinas recayente a fachada.

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (7 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

No se permite la construcción de semisótanos.

e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art. 6.37.- Condiciones estéticas de la edificación comunes a las tres subzonas

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Art. 6.38.bis.- Planeamiento de desarrollo en la subzona IND.2 e IND. 3

1.- Las manzanas calificadas IND.2 o IND 3 en zona consolidada, podrán, mediante Estudio de Detalle, pasar a regirse por la calificación vivienda unifamiliar en hilera (UHF), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) *El Estudio de Detalle debe abarcar la manzana completa hasta ejes de viales perimetrales.*

b) *El Estudio de Detalle deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo calificado IND.2 o IND 3 en zona consolidada, en la manzana objeto de la actuación.*

c) *El Estudio de Detalle trazará los viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar las condiciones establecidas para la zona de calificación UFH*

d) *El Estudio de Detalle sólo podrá aprobarse cuando haya cesado completamente la actividad de industria en la manzana, renunciando a las licencias de actividad y de obra que tuviesen concedidas y en vigor, y autorizando al Ayuntamiento de Burriana a clausurar cualquier actividad industrial que pudiese permanecer, sin derecho a indemnización*

*Art. 6.39 bis.- Planeamiento de desarrollo en la subzona IND.1*

*Las manzanas calificadas IND.1 podrán mediante Estudio de Detalle alterar la ordenación diseñada por el Plan, introduciendo viales de nueva creación, para mejor conformación de la misma, respetando siempre las limitaciones del Art. 2.14 y manteniéndose en todo caso el aprovechamiento fijado por el Plan.*

7. Es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera del PGOU que regula el régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al vigente PGOU.

## 8.- ESTADO ACTUAL. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

El ámbito de la actuación propuesta – la unidad de ejecución de nueva creación en suelo urbano denominada U.E. C3/C3 – está emplazado en una de las zonas industriales de mayor antigüedad del casco urbano de Borriana, conocido popularmente como polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa.

La unidad de ejecución de nueva creación en suelo urbano propuesta queda situada en el extremo oeste de esta zona industrial y, aunque no está definida como tal por el vigente PGOU, sí está perfectamente delimitada por los límites de la unidad de ejecución de suelo urbano discontinua C3 (unidad de ejecución pendiente de desarrollo), por el límite de la unidad de ejecución de suelo urbano C2/C3 (unidad de ejecución desarrollada y completamente urbanizada), y por el límite con el suelo no urbanizable.

En las siguientes imágenes se muestra el estado actual del polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa, habiéndose delimitado en ellas el ámbito de la unidad de ejecución propuesta C3/C3

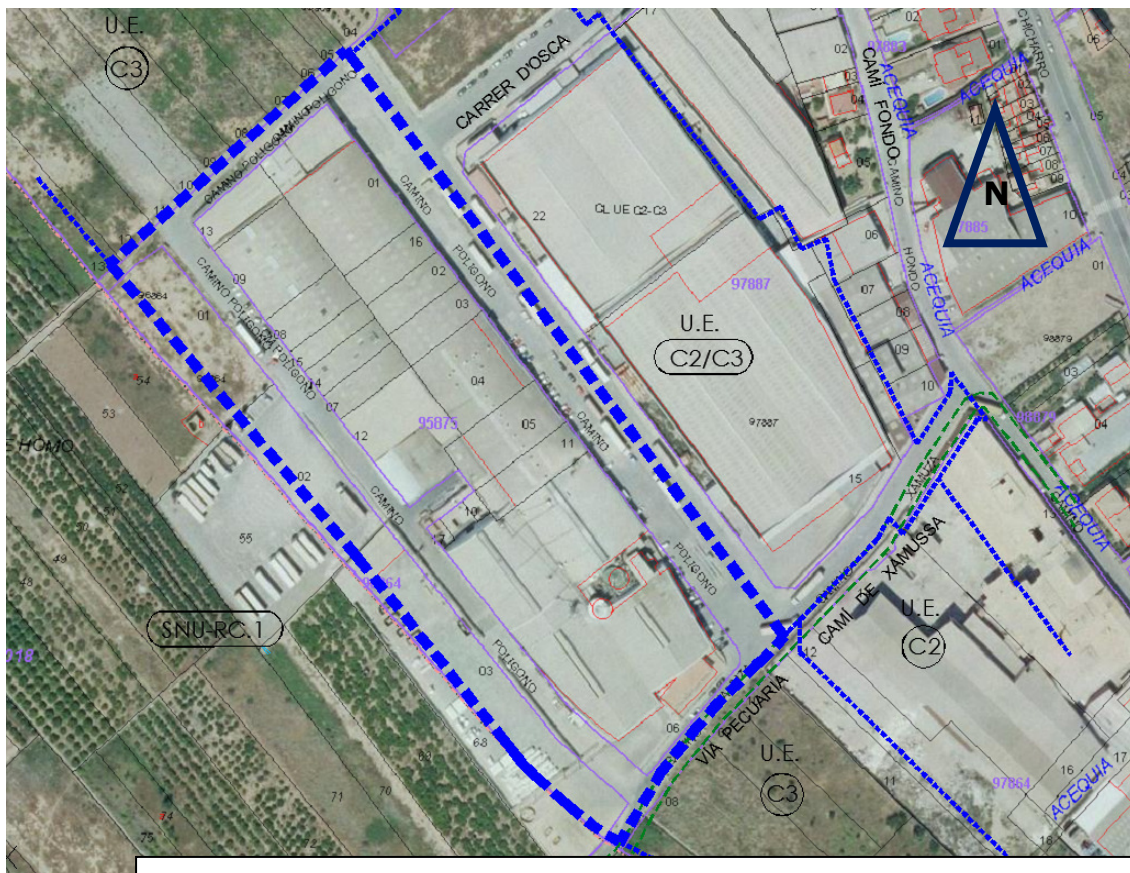


Imagen nº5. Polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa. Borriana. Estado actual.



Imagen nº6. Polígono industrial del Camí Fondo – Camí Xamussa. Borriana. Estado actual.



Como se puede apreciar, a excepción de la parcela catastral 9686401YK4198N0001FR, situada en el extremo noroeste de la U.E. C3/C3 propuesta, el resto de las parcelas están ocupadas por edificios e instalaciones industriales.

El conjunto de edificios industriales junto con el edificio de oficinas en planta baja existente junto al Camí de Xamussa conforman una manzana de planta sensiblemente rectangular; manzana que está rodeada en todo su perímetro por un vial de titularidad privada, a excepción del Camí Xamussa (vial público), que da acceso a todos los edificios e instalaciones existentes en el ámbito de la actuación.

La construcción de los edificios industriales de mayor antigüedad data del año 1974, siendo los más recientes del año 1990, 1993 y 1995 (Información de la Dirección General del Catastro. Sede Electrónica del Catastro).

Además del vial pavimentado de titularidad privada, los edificios e instalaciones industriales existente en la unidad de ejecución C3/C3 disponen de los siguientes servicios:

- Suministro de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica al conjunto de edificios e instalaciones industriales se realiza desde una línea eléctrica aérea de alta tensión de 20 kV que llega por el oeste hasta el ámbito de la actuación, y mediante un entronque aéreo-subterráneo (torre existente en el vial privado) pasa a línea subterránea hasta el transformador de compañía existente en la parcela



catastral 9587517YK4198N0001PR. Desde aquí se suministra energía eléctrica en alta tensión hasta los centros de transformación de abonado existentes en las parcelas catastrales 9587509YK4198N0001AR (CT-PLÁSTICOS HNOS.MARCO) y 9587510YK4198 N0001HR (CT TISCEL, S.A.). El suministro de energía eléctrica al resto de parcelas se realiza en baja tensión mediante las correspondientes líneas eléctricas.



Imagen nº7. Línea aérea AT 20 kV. Torre entronque A/S. Vial privado..



Imagen nº8. CT Iberdrola denominado CTD POL. INDUSTRIAL ICSA.

Además, existe otra línea eléctrica aérea de alta tensión de 20 kV que alcanza el ámbito de la U.E. C3/C3 por su extremo noreste y mediante el correspondiente entronque aéreo subterráneo (torre existente en el extremo noreste de la U.E. C3/C3) pasa a línea subterránea; línea que abastece al centro de transformación de compañía de la unidad de ejecución C2/C3 emplazado en el Carrer d'Osca.



Imagen nº9. Línea aérea AT 20 kV y entronque A/S en el extremo noreste de la U.E. C3/C3.

- Suministro de agua potable.

Todos los edificios industriales tienen suministro de agua potable, siendo FACSA la empresa suministradora concesionaria del servicio. El suministro se realiza a través de una conducción semienterrada de polietileno cuyo trazado discurre por el vial privado, desde la que se abastece mediante su correspondiente acometida a cada uno de los edificios e instalaciones industriales.

La tubería descrita se abastece a su vez desde la conducción de alta presión – tubería de fibrocemento de 300 mm de diámetro – que discurre por el Camí de Xamussa.





Imagen nº10. Tubería de PE abastecimiento agua potable. Derivación acometida parcelaria.

- Saneamiento y drenaje.

Existe una única red conjunta para el saneamiento y el drenaje del conjunto de edificios industriales y viales privados existentes en el ámbito de la U.E. C3/C3. La red está formada por dos colectores cuyos trazados discurren a lo largo de cada uno de los viales privados perpendiculares al Camí de Xamussa.

En el vial privado situado al noreste del ámbito de la actuación, lindante con la U.E. C2/C3, el colector de saneamiento se sitúa en un extremo noreste de su sección, junto al linde del vial privado con el límite de la U.E. C2/C3. A lo largo de este linde también existe una cuneta/caz revestida de hormigón, que recoge, por escorrentía superficial, las aguas pluviales recogidas en las cubiertas de los edificios industriales cuyas bajantes vierten directamente sobre el propio vial, y las aguas pluviales que se recogen sobre el propio vial. A lo largo de la cuneta existen conexiones de la misma con el colector enterrado de saneamiento. Este colector entronca con el colector de saneamiento cuyo trazado discurre por el Camí de Xamussa, en el que vierte sus aguas.

En el vial privado situado al suroeste del ámbito de la actuación, el colector de saneamiento se sitúa en el extremo suroeste de la sección del vial, junto a un murete de hormigón que lo delimita. A lo largo del murete existen imbornales conectados al colector de saneamiento para la evacuación de las aguas pluviales que se recogen sobre el propio vial, y de los pluviales

que se recogen sobre las cubiertas de los edificios industriales a los que el vial da acceso, cuyas bajantes vierten directamente sobre el propio vial. Este colector entronca con el colector de saneamiento cuyo trazado discurre por el Camí de Xamussa, en el que vierte sus aguas.



Imagen nº11. Colector de saneamiento y cuneta. Vial privado noreste.



Imagen nº12. Colector de saneamiento e imbornal. Vial privado suroeste.





- Gas.

Por el Camí de Xamussa pasa un ramal de gas natural de la compañía Gas Natural que da servicio a las instalaciones de la mercantil Kartogroup España. S.L.



Imagen nº13. Ramal gas Natural.  
Camí de Xamussa..

- Alumbrado público.

No existe una instalación de alumbrado público como tal. Existen luminarias sobre báculos en fachada de los edificios industriales del ámbito de la actuación, para el alumbrado exterior de las mismas.

- Telecomunicaciones.

Instalación de telefonía con tendido de cables sobre fachada de los edificios industriales del ámbito de la actuación



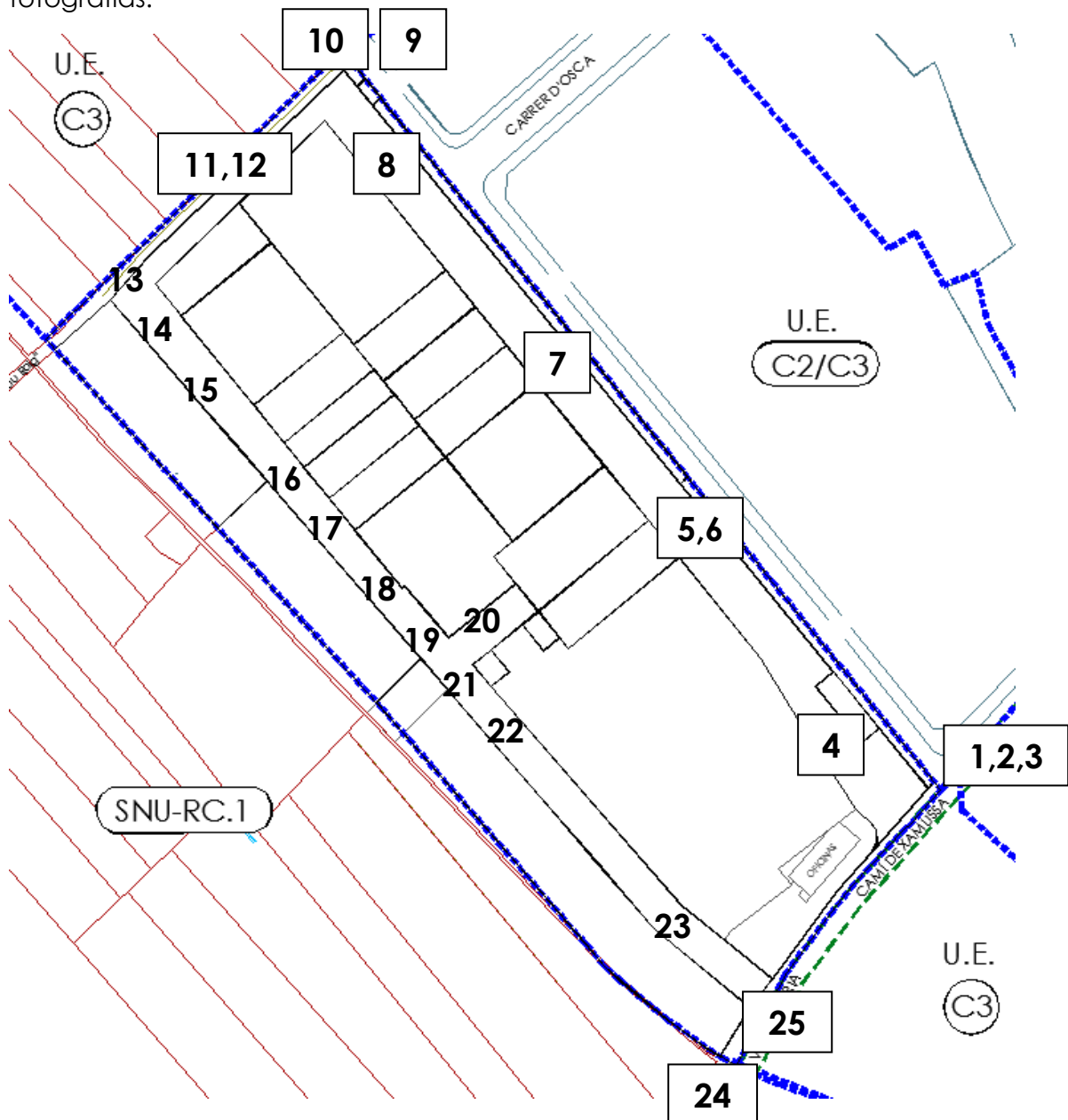
Imagen nº14. Luminaria con báculo para alumbrado exterior y tendido de líneas de telefonía sobre fachada de los edificios industriales.

### REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

El objeto del presente reportaje fotográfico es el de mostrar el estado actual de la unidad de ejecución de nueva creación en suelo urbano C3/C3 propuesta como ámbito de la actuación urbanística.

Las fotografías del reportaje son de fecha 24 de noviembre de 2018 y reproducen la visual de un recorrido, en sentido anti horario, por los viales interiores de titularidad privada del ámbito, partiendo desde la esquina del Camí de Xamussa con el vial interior del ámbito que limita con la unidad de ejecución C2/C3.

En la siguiente imagen de planta se sitúan los puntos de toma de las fotografías.













Vial privado. Esquina noreste del ámbito.  
Línea eléctrica AT 20 kV. Suministro U.E. C2/C3



Vial privado. Límite con la U.E. discontinua C3.  
Torres LEAT 20 kV. Parcelas U.E. C3 eriales.







13



14

Vial privado. Parcela 9686401YK4198N0001FR. Erial.



15

Vial privado. Parcela 9686401YK4198N0001FR. Erial.











Vial privado. Instalaciones Kartogroup España.



Vial privado. Instalaciones Kartogroup España.



Camí de Xamussa, esquina con vial privado. Instalaciones Kartogroup España, S.L.





## 9.- CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES

Con el ámbito de la actuación propuesto – la unidad de ejecución de nueva creación en suelo urbano C3/C3 –, tras la ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada la conexión e integración del ámbito con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes en su entorno, dando cumplimiento al artículo 110.c de la LOTUP.

### - CONEXIÓN A LA RED VIARIA.

Las viales a ejecutar materializarán la conexión viaria de la nueva manzana con el Camí de Xamussa y el Carrer d'Osca. Además, la ejecución del semivial en el linde con la unidad de ejecución C2/C3, hará posible disponer de un vial de sección completa de comunicación entre el Carrer d'Osca y el Camí de Xamussa.

### - CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento y drenaje (red unitaria) a ejecutar verterá en el colector de saneamiento existente cuyo trazado discurre por el Camí de Xamussa. Las conexiones de los nuevos colectores con el existente se materializarán mediante pozos de registro.

La mercantil concesionaria del servicio, FACSA, emitió un informe de fecha 5 de marzo de 2018, en contestación a la solicitud de información inicialmente realizada sobre las características del alcantarillado a instalar en la urbanización de un vial en el entorno de las instalaciones de Kartogroup España, S.L. (Se adjunta en el Anexo I de este documento).

### - CONEXIÓN A LA RED DE AGUA POTABLE.

La nueva instalación de suministro de agua potable – anillo en el perímetro de la manzana –, se conectará con la tubería existente de fibrocemento de 300 mm de diámetro que discurre por el Camí de Xamussa, y con la red mallada existente en la unidad de ejecución C2/C3, lindante con el ámbito de la actuación.

La mercantil concesionaria del servicio, FACSA, emitió un informe de fecha 5 de marzo de 2018, en contestación a la solicitud de información inicialmente realizada sobre las características de la instalación de agua potable a instalar en la urbanización de un vial en el entorno de las instalaciones de Kartogroup España, S.L. (Se adjunta en el Anexo I de este documento).



- CONEXIÓN DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

El suministro de energía eléctrica al ámbito de la actuación propuesto se realizará desde la misma línea aérea de alta tensión de 20 kV que hoy suministra la energía al conjunto de edificios e instalaciones industriales existentes.

Esta línea, como ya se ha dicho anteriormente, llega por el oeste hasta el ámbito de la actuación, y mediante un entronque aéreo-subterráneo (torre existente en el vial privado) pasa a línea subterránea hasta el transformador de compañía existente en la parcela catastral 9587517YK4198N0001PR. Desde aquí se suministra energía eléctrica en alta tensión hasta los centros de transformación de abonado existentes en las parcelas catastrales 9587509YK4198N0001AR (CT-PLÁSTICOS HNOS.MARCO) y 9587510YK4198 N0001HR (CT TISCEL, S.A.), y en baja tensión al resto de parcelas.

Las obras de urbanización contemplarán el traslado del entronque aéreo-subterráneo fuera del ámbito de la actuación, además de la ejecución de las nuevas líneas subterráneas de alta y baja tensión para el suministro de energía eléctrica a las parcelas resultantes.

- SUMINISTRO DE GAS NATURAL.

Por el Camí de Xamussa pasa un ramal de gas de la compañía Gas Natural que da servicio en la actualidad a las instalaciones de la mercantil Kartogroup España. S.L. La nueva instalación de gas – anillo en el perímetro de la manzana – se conectará a este ramal.

- CONEXIÓN A LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

En la actualidad existe una instalación aérea de telefonía en el ámbito de la actuación propuesto que da servicio a todos los edificios e instalaciones industriales existentes.

Con las obras de urbanización esta instalación aérea se sustituirá por una instalación de telecomunicaciones enterrada, con todos los elementos propios de una instalación de esta naturaleza.

## 10.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica. La proposición jurídico-económica, en el caso de gestión indirecta del programa, se formalizará en una memoria y en un convenio urbanístico, y contendrá, conforme al artículo 111.4.a de la LOTUP:

*“a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.”*

El artículo 144. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada de la LOTUP dice:

*“1. Son cargas de urbanización, en la categoría de **cargas fijas**, a los efectos de esta ley:*

*a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.*

*b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.*

*c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*

*1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.*

*2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.*

*3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*

*d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

*2. Son cargas de urbanización, en la categoría de **cargas variables**, las siguientes:*

*a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*

*b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*

*c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*

*d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.*

En el momento del procedimiento de tramitación del programa de actuación integrada que corresponda – momento de la presentación de las proposiciones jurídico-económicas –, se procederá a la estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación, no obstante, se procede ahora a estimar el coste de las obras de urbanización para conocimiento de la administración y del promotor.

#### 10.1. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS PROGRAMADAS.

En el caso que nos ocupa, siendo este documento un borrador de programa para solicitar el inicio de la tramitación de un programa de actuación integrada en cumplimiento del artículo 50 de la LOTUP, nos encontramos en una fase previa a la redacción del Proyecto de Urbanización que formará parte de la Alternativa Técnica del programa de actuación integrada. Por lo que sólo es posible, en este momento, realizar una estimación del coste de las obras de urbanización. Para ello se recurre al método del *Modulo de urbanización de viales* del Instituto Valenciano de la Edificación.

El módulo de urbanización es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados.

El Módulo de urbanización de viales para los elementos y característica de los mismos que a continuación se describen,

- Firmes.

Vial para tráfico pesado de categoría T41 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimiento de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeadado.

- Pavimentos peatonales.

Pavimento peatonal ejecutado sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, el embaldosado, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y encintados realizados con bordillo y rigolas sobre lecho de hormigón, sin incluir la excavación.

- Red de alcantarillado.

Red de alcantarillado unitaria compuesta por pozos de registro sobre solera de hormigón, red de colectores de hasta 600mm de diámetro, imbornales, arquetas domiciliarias y su conexión a la red, incluida la excavación de pozos y zanjas en tierras y rellenos.

- Alumbrado público

Instalación de 2 líneas de alumbrado público comprendiendo cada una de ellas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm<sup>2</sup>, 2 conductores de 2.5mm<sup>2</sup> y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm<sup>2</sup>; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

- Red de baja y media tensión

Instalación de dos líneas de baja y media tensión bajo acera comprendiendo cada una de ellas: 6 tubos de PVC de 160mm de diámetro y un cuatritubo, testigo cerámico o placa normalizada de PVC, cinta atención cable; 2 circuitos de baja tensión compuestas por cuatro conductores unipolares con aislamiento RV 0.6/1 kV de polietileno reticulado, cubierta de PVC y conductor de aluminio de 3x240+1x150mm<sup>2</sup> de sección; 2 circuitos de media tensión compuestas por tres conductores unipolares con aislamiento 12/20 kV de polietileno reticulado y conductor de aluminio de 3x400mm<sup>2</sup> de sección; incluidas arquetas, la excavación y el relleno con arena de zanjas apisonada en cualquier tipo de terreno.

- Abastecimiento de agua.

Instalación de dos conducciones de polietileno de alta densidad banda azul, incluidas piezas especiales, acometidas parcelarias, arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

- Distribución de gas

Instalación de dos conducciones de gas compuestas por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

- Telecomunicaciones

Instalación de dos líneas de telecomunicaciones compuestas cada una de ellas por 4 tubos de PVC de 63mm de diámetro, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

es de 2.035,03 €/m en el caso de un vial de 20 metros de sección transversal, y de 1.607,76 €/m en el caso de un vial de 15 metros de sección transversal.

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN				
Nº	TIPO DE VIAL	LONGITUD	MÓDULO	COSTE
1	Semivial (Vial 20 m) – linde UE C2/C3	295,00 m	1.017,52 €/m	300.168,40 €
2	Semivial (Vial 20 m) – linde UE C3	97,70 m	1.017,52 €/m	98.699,44 €
3	Vial de 20 m – linde SNU	310,00 m	2.035,03 €/m	630.859,30 €
4	Semivial (Vial 15 m) – Camí Xamussa	83,00	803,88 €/m	66.722,04 €
Total coste estimado de las obras de urbanización				1.096.449,18 €

Será cuando se redacte el Proyecto de Urbanización cuando se conozca el importe del coste de las obras de urbanización de acuerdo con la valoración de proyecto.

## 11.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

En cuanto a los plazos de ejecución de la actuación urbanística distinguiremos entre los plazos propios de la tramitación, aprobación y finalización del programa de actuación integrada, y el plazo de ejecución de la obra de urbanización definida por el Proyecto de Urbanización.

Los plazos de tramitación, aprobación y finalización del programa de actuación integrada serán aquellos que fija la propia LOTUP para las sucesivas fases de tramitación del programa, desde el inicio de la misma, con la solicitud de inicio de la tramitación de acuerdo con el artículo 50 de la LOTUP, hasta la finalización normal del programa, conforme al artículo 160 y siguientes de la LOTUP.

En cuanto al plazo de ejecución de las obras de urbanización se estima un plazo de un año. Si bien esta estimación se revisará cuando se redacte el Proyecto de Urbanización.

En todo caso, el plazo para la ejecución de un programa de actuación integrada no será superior a cinco años, conforme al artículo 109.5 de la LOTUP.



## 12.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Con el objeto de identificar las parcelas afectadas por el ámbito de la actuación propuesta, tanto aquellas cuya superficie está en su totalidad dentro del ámbito de la actuación como las que lo están parcialmente, se ha recurrido inicialmente a la información catastral de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda.

Se ha localizado sobre el plano de parcelas catastrales el ámbito de la actuación y se ha delimitado el mismo sobre dicho plano. Se reproduce a continuación una imagen del parcelario con la delimitación del ámbito.

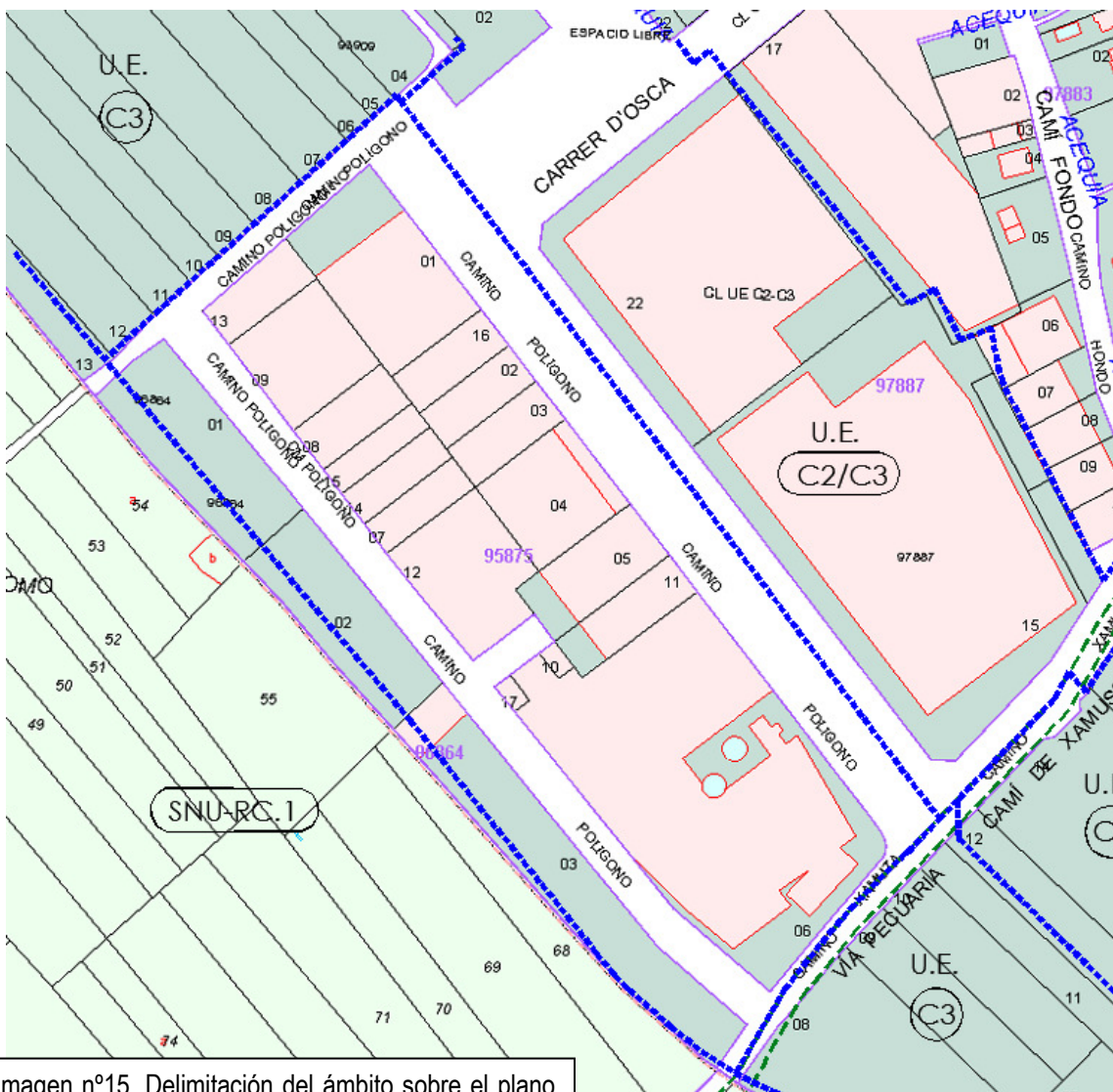


Imagen nº15. Delimitación del ámbito sobre el plano de parcelas catastrales.

Como se ve en la imagen anterior, la Dirección General del Catastro considera como viario público el vial perimetral a la manzana formada por el conjunto de edificios industriales existentes en el ámbito. Esta consideración no es correcta al ser éste un vial privado que discurre por el interior de las parcelas privadas a las que da acceso, a excepción de las superficies del Camí de Xamussa y del camino de acceso a las propiedades del "Bou Roig", que quedan dentro del ámbito de la actuación.

Estos viales de titularidad privada son los que aparecen grafiados en el plano parcelario con el nombre de CAMINO POLÍGONO.

Tampoco recoge el plano del parcelario catastral la existencia de:

- una báscula para el pesaje de vehículos pesados con una pequeña edificación sobre una parcela de titularidad privada.
- una franja de suelo privado lindante con el límite de la unidad de ejecución C2/C3. Esta franja de suelo, formada por cuatro parcelas catastrales, recorre todo el límite del ámbito propuesto que linda con la U.E. C2/C3.

Se reproducen a continuación unas fotografías de fecha 24 de noviembre de 2018 donde gráficamente se exponen los aspectos antes manifestados.



Imagen nº16. Fotografía tomada desde el Camí de Xamussa en la esquina sureste del ámbito de la actuación. En primer plano fachada lateral de las instalaciones de la mercantil Kartogroup España, S.L. y vial privado. CAMINO POLÍGONO en el plano catastral.





Imagen nº17. En primer plano báscula y caseta de báscula.

De izquierda a derecha en la imagen: Instalaciones de la mercantil Kartogroup España, S.L., vial privado, báscula y caseta, y semivial de la unidad de ejecución C2/C3.

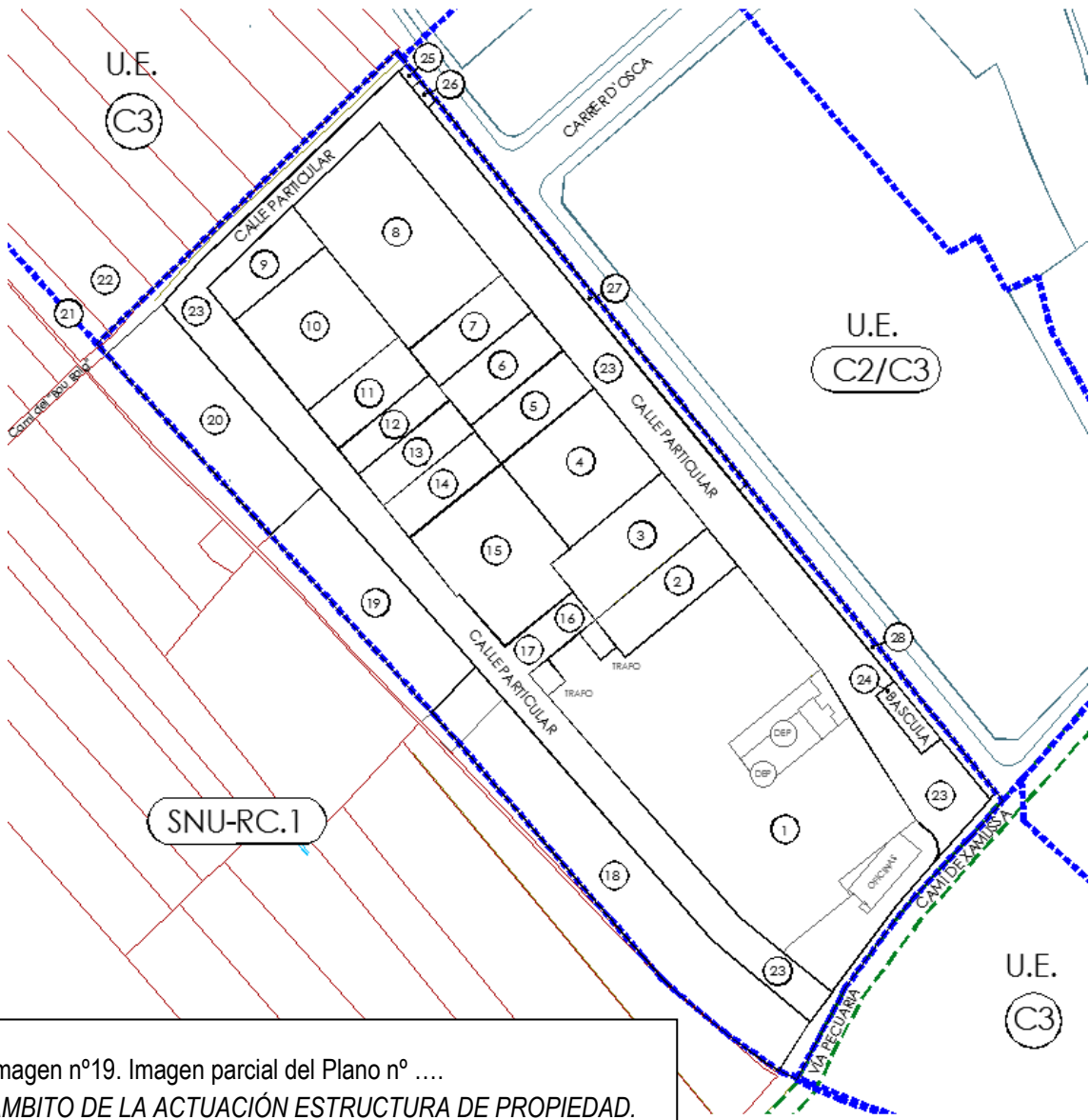


Imagen nº18. Franja de suelo a lo largo de todo el límite del ámbito propuesto con la unidad de ejecución C2/C3.

De izquierda a derecha en la imagen: Antiguas instalaciones de la mercantil ININSA, vial privado, cuneta/caz para recogida de pluviales, murete de hormigón límite del vial privado, franja de suelo privado y semivial de la unidad de ejecución C2/C3.

La información catastral disponible a día de hoy en la Sede Electrónica del Catastro en relación con las parcelas afectadas por la actuación urbanística no se ajusta a la realidad. Esta circunstancia justifica la necesidad de incluir en el Documento nº2. PLANOS de este borrador de programa de actuación integrada, además del Plano nº ....., ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN, PARCELAS CATASTRALES, el Plano nº ....., ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN, ESTRUCTURA DE PROPIEDAD. En este último plano se recogen todas las parcelas afectadas por el ámbito propuesto de la actuación urbanística, con la información asociada a las mismas: referencias catastrales, números de finca registral y superficies.

Se reproduce a continuación una imagen parcial del Plano nº ..... ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.



En la siguiente tabla se enumeran las parcelas afectadas, con su número de referencia catastral (para las que la tienen), su número de finca registral y el nombre de sus propietarios (los que se conocen).

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO
1	9587506YK4198N0001UR	51.651	Kartogroup España, S.L.
2	9587511YK4198N0001WR	39.792 40.848	Kartogroup España, S.L.
3	9587505YK4198N0001ZR	40.883	SOLONZA 2000, S.L.
4	9587504YK4198N0001SR	39.793	SOLONZA 2000, S.L.
5	9587503YK4198N0001ER	39.794	José Feliu Felis
6	9587502YK4198N0001JR	39.795	Virginia Felis Cubells y otros.
7	9587516YK4198N0001QR	42.456	Juan Fco. Elvira Prieto
8	9587501YK4198N0001IR	39.796 40.099	Juan Manuel Piquer Vicent
9	9587513YK4198N0001BR	39.799	Bankia
10	9587509YK4198N0001AR	39.799	Bankia
11	9587508YK4198N0001WR	39.798	Juan Luís Franch Palomar
12	9587515YK4198N0001GR	41.219	Juan Luís Franch Palomar
13	9587514YK4198N0001YR	41.220	José Pascual Nebot
14	9587507YK4198N0001HR	39.797	SOLONZA 2000, S.L.
15	9587512YK4198N0001AR	45.917	SOLONZA 2000, S.L.
16	9587510YK4198N0001HR	51.651	Kartogroup España, S.L.
17	9587517YK4198N0001PR	39.802	Transformador de compañía
18	9686403YK4198N0001OR	51.863	Kartogroup España, S.L.
19	9686402YK4198N0001MR	--	Franch Lavall, C.B.
20	9686401YK4198N0001FR	--	
21	9390912YK4199S0001BY	--	
22	9390913YK4199S0001YY	--	
23	-- (Camino polígono)	39.803	Relación de propietarios en tabla siguiente.
24	-- (Báscula)	39.800	Kartogroup España, S.L., ININSA y otros.
25	Polígono 18 Parcela 60 (*)	21.815	Kartogroup España, S.L.
26	Polígono 18 Parcela 62 (*)	21.819	Kartogroup España, S.L.
27	Polígono 18 Parcela 59 (*)	6.793	Kartogroup España, S.L.
28	Polígono 18 Parcela 39 (*)	27.815	Tiscel, S.A. (CIF A12204731), Kartogroup España, S.L. (CIF B09244087) y Urbanizadora del Suelo, S.A. (CIF a12450375)

(\*). Datos de números de polígono y parcela de anterior/antiguo plano catastral.

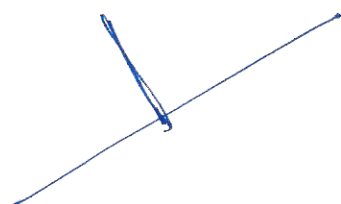


En la siguiente tabla se recoge la relación de propietarios de la finca registral número 39.803 con su cuota de participación. La finca registral número 39.803 es la finca sobre la que está el vial privado que en la actualidad da acceso a las parcelas afectadas por el ámbito de la actuación y que la Dirección General del Catastro denomina "CAMINO POLÍGONO" en el plano del parcelario catastral.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS PARCELA "CAMINO POLÍGONO" - Nº FINCA REGISTRAL 39.803			
Nº	PROPIETARIO	CUOTA PROINDIVISO	PORCENTAJE
1	Kartogroup España, S.L.	22/56	39,285%
2	SOLONZA 2000, S.L.	8/56	14,286%
3	Juan Manuel Piquer Vicent	6/56	10,714%
4	Bankia	6/56	10,714%
5	Juan Luís Franch Palomar	3/56	5,357%
6	José Feliu Felís	2/56	3,571%
7	Virginia Felis Cubells y otros.	3/112	2,679%
8	Juan Fco. Elvira Prieto	3/112	2,679%
9	José Pascual Nebot	1/56	1,786%
10	Bagú, S.L.	4/56	7,143%
11	ICSA, Industria Conservera, S.A.	1/56	1,786%

(Fuente: Información facilitada por la mercantil Kartogroup España, S.L. y por Juan Manuel Piquer Vicent.)

En Borriana, a 3 de diciembre de 2018.



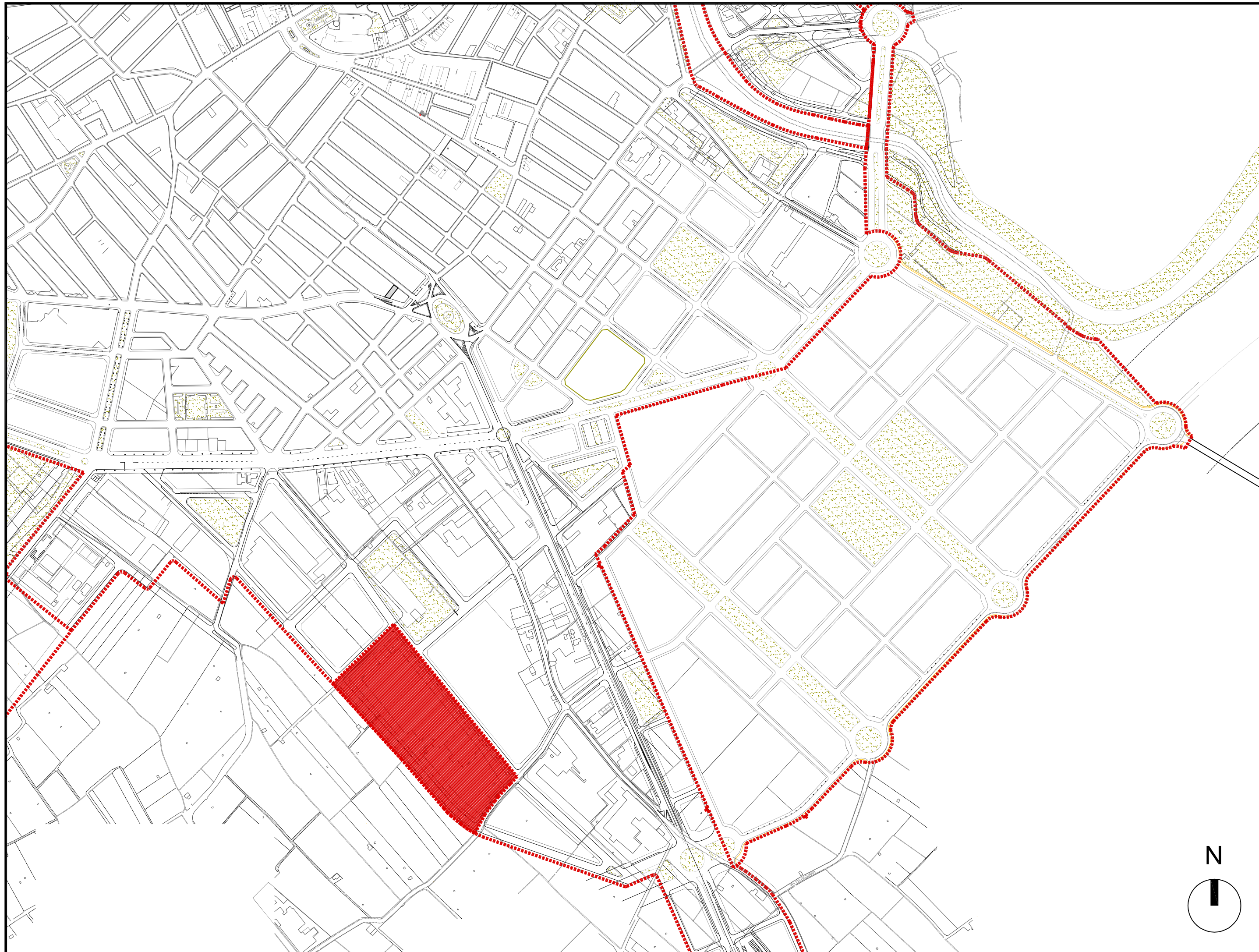
Víctor Alcañiz Ayala  
Arquitecto  
Col. Nº 10.236 COACV



Sebastián Prior Fandos  
Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Col. Nº 19.829 COICCYP

## DOC.2.- PLANOS.

0. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
1. PROPUESTA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
2. SUPERPOSICIÓN PLANO CATASTRAL.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
4. PLANTA DE VIALES SOBRE ORTOFOTO.



BORRADOR DEL:  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. C3/C3**

PROMOTOR KARTOGROUP ESPAÑA S.L.

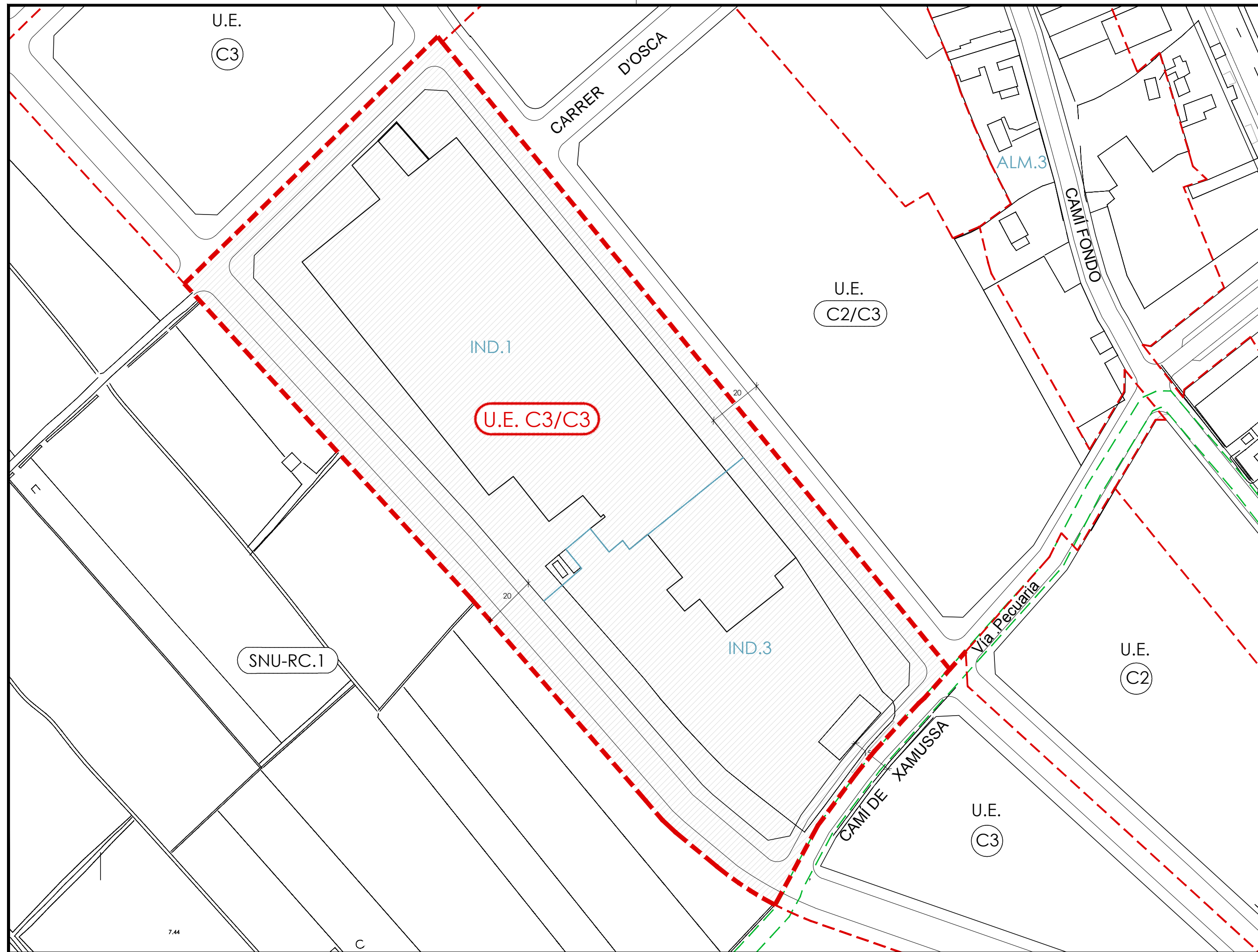
SITUACIÓN CALLE XAMUSSA S/N. BURRIANA

PLANO SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO FECHA DICIEMBRE 2018

ESCALA 1/5000 PLANO Nº 00

ARQUITECTO VÍCTOR ALCAÑIZ AYALA  
 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS SEBASTIAN PRIOR FANDOS





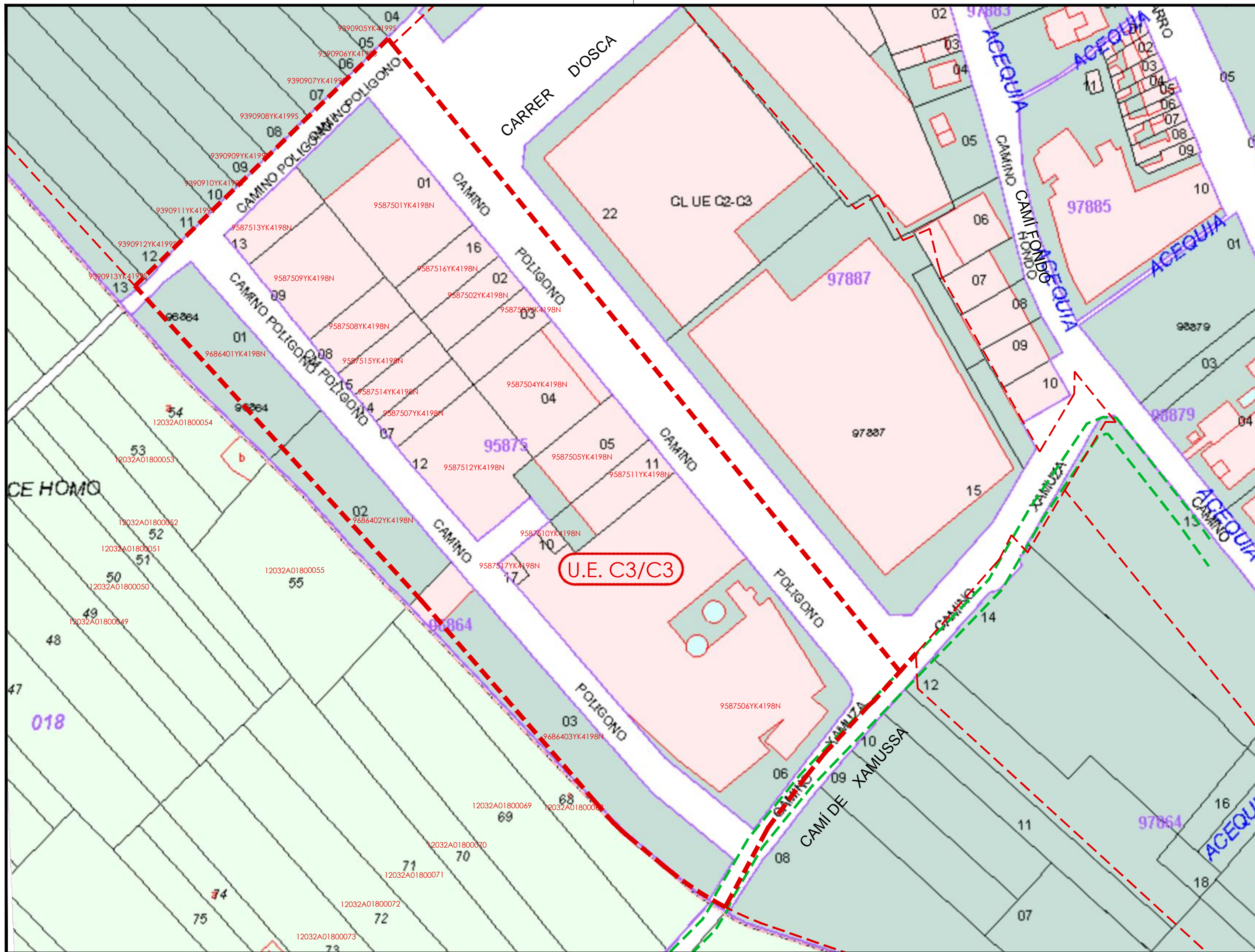
CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD	C3/C3
<b>SUPERFICIES</b> (m²)	
SUPERFICIE TOTAL (m²)	36.086,21
SUPERFICIE NETA (m²)	25.443,62
<b>EDIFICABILIDAD</b> (m²)	
IND.1	12.392,53
IND.3	9.705,01
<b>EQUIPAMIENTOS</b> (m²)	
RED VIARIA (RV)	10.638,03

NOTA: Plano basado en el plano de "ESTRUCTURA I ALINEACIÓ DEL SÒL URBÀ" de la Serie D, de juny de 2016, del vigent PGOU para la definición del ámbito de la actuación.

BORRADOR DEL:  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. C3/C3**

PROMOTOR	KARTOGROUP ESPAÑA S.L.		
SITUACIÓN	CALLE XAMUSSA S/N. BURRIANA		
PLANO	PROPUESTA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	FECHA	DICIEMBRE 2018
ESCALA	1/1200	PLANO Nº	<b>01</b>
ARQUITECTO	VÍCTOR ALCAÑIZ AYALA		
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	SEBASTIAN PRIOR FANDOS		





Nº	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
1	CNO. XAMUSSA, 8.	9587506YK4198N0001UR	Industrial	1995
2	CNO. POLÍGONO, 1(A).	9587511YK4198N0001WR	Industrial	1974
3	CNO. POLÍGONO, 2.	9587505YK4198N0001ZR	Industrial	1974
4	CNO. POLÍGONO, 3.	9587504YK4198N0001SR	Industrial	1974
5	CNO. POLÍGONO, 4.	9587503YK4198N0001ER	Industrial	1974
6	CNO. POLÍGONO, 5.	9587502YK4198N0001JR	Industrial	1974
7	CNO. POLÍGONO, 5(A).	9587516YK4198N0001QR	Industrial	1974
8	CNO. POLÍGONO, 6.	9587501YK4198N0001IR	Industrial	1974
9	CNO. POLÍGONO, 9(A).	9587513YK4198N0001BR	Industrial	1993
10	CNO. POLÍGONO, 9.	9587509YK4198N0001AR	Industrial	1974
11	CNO. POLÍGONO, 10.	9587508YK4198N0001WR	Industrial	1974
12	CNO. POLÍGONO, 11(B).	9587515YK4198N0001GR	Industrial	1974
13	CNO. POLÍGONO, 11(A).	9587514YK4198N0001YR	Industrial	1974
14	CNO. POLÍGONO, 11.	9587507YK4198N0001HR	Industrial	1974
15	CNO. POLÍGONO, 8(A).	9587512YK4198N0001AR	Industrial	1990
16	CNO. POLÍGONO, 12(D).	9587510YK4198N0001HR	Industrial	1974
17	CNO. POLÍGONO, 12(A).	9587517YK4198N0001PR	Industrial	1998
18	CNO. POLÍGONO, 37.	9686403YK4198N0001OR	Industrial	1990
19	CNO. POLÍGONO, 36.	9686402YK4198N0001MR	Suelo sin edificar	-
20	CNO. POLÍGONO, 35.	9686401YK4198N0001FR	Suelo sin edificar	-
21	CNO. POLÍGONO, 20.	9390912YK4199S0001BY	Suelo sin edificar	-
22	CNO. POLÍGONO, 21.	9390913YK4199S0001YY	Suelo sin edificar	-

Información catastral. Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda.

BORRADOR DEL:  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. C3/C3**

PROMOTOR KARTOGROUP ESPAÑA S.L.

SITUACIÓN CALLE XAMUSSA S/N. BURRIANA

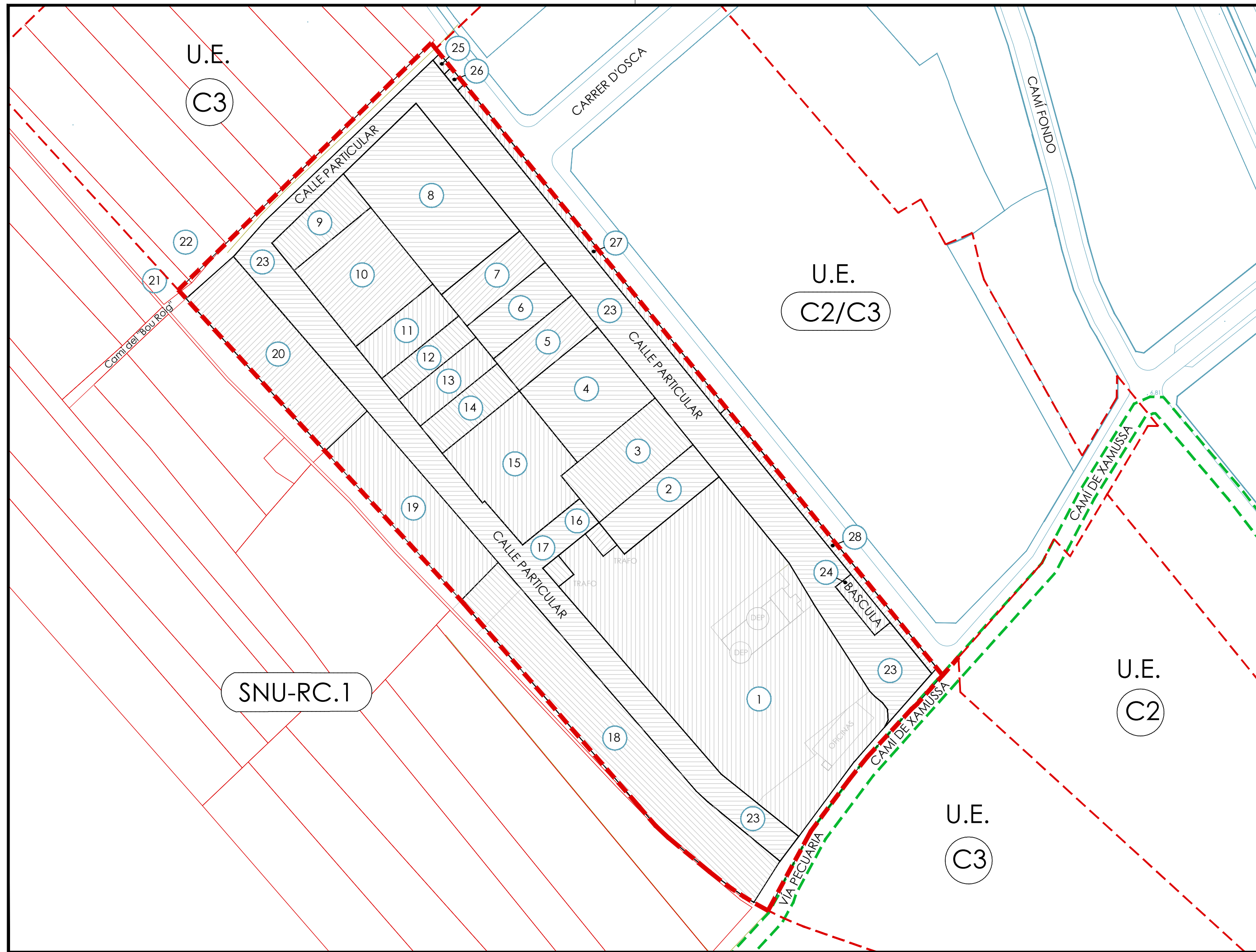
PLANO SUPERPOSICIÓN PLANO CATASTRAL FECHA DICIEMBRE 2018

ESCALA 1/1200 PLANO Nº 02

ARQUITECTO VÍCTOR ALCAÑIZ AYALA

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS SEBASTIAN PRIOR FANDOS





Nº	REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	PROPIETARIO
1	9587506YK4198N0001UR	51.651	7.623,55 m²	Kartogroup España, S.L.
2	9587511YK4198N0001WR	39.792 40.848	660,53 m²	Kartogroup España, S.L.
3	9587505YK4198N0001ZR	40.883	971,20 m²	SOLONZA 2000, S.L.
4	9587504YK4198N0001SR	39.793	1.223,41 m²	SOLONZA 2000, S.L.
5	9587503YK4198N0001ER	39.794	551,27 m²	José Fellu Fells
6	9587502YK4198N0001JR	39.795	562,02 m²	Virginia Fells Cubells y otros.
7	9587516YK4198N0001GR	42.456	540,00 m²	Juan Fco. Elvira Pileto
8	9587501YK4198N0001IR	39.796 40.099	2.135,76 m²	Juan Manuel Piquer Vicent
9	9587513YK4198N0001BR	39.799	516,12 m²	Bankia
10	9587509YK4198N0001AR	39.799	1.289,14 m²	Bankia
11	9587508YK4198N0001WR	39.798	540,00 m²	Juan Luis Franch Palomar
12	9587515YK4198N0001GR	41.219	358,95 m²	Juan Luis Franch Palomar
13	9587514YK4198N0001YR	41.220	444,72 m²	José Pascual Nebot
14	9587507YK4198N0001HR	39.797	460,42 m²	SOLONZA 2000, S.L.
15	9587512YK4198N0001AR	45.917	1.485,28 m²	SOLONZA 2000, S.L.
16	9587510YK4198N0001HR	51.651	68,06 m²	Kartogroup España, S.L.
17	9587517YK4198N0001FR	39.802	63,55 m²	Transformador de compañía
18	9586403YK4198N0001OR	51.863	2.908,52 m²	Kartogroup España, S.L.
19	9586402YK4198N0001MR	--	1.477,01 m²	Franch Lavail, C.B.
20	9586401YK4198N0001FR	--	1.649,28 m²	
21	9390912YK419950001BY	--	6,59 m²	
22	9390913YK419950001VY	--	13,81 m²	
23	-- (Camino polígono)	39.803	8.572,48 m²	Relación de propietarios en tabla siguiente.
24	-- (Báscula)	39.800	164,22 m²	Kartogroup España, S.L., ININSA y otros.
25	Polígono 18 Parcela 60 (*)	21.815	22,60 m²	Kartogroup España, S.L.
26	Polígono 18 Parcela 62 (*)	21.819	26,40 m²	Kartogroup España, S.L.
27	Polígono 18 Parcela 59 (*)	6.793	489,58 m²	Kartogroup España, S.L.
28	Polígono 18 Parcela 39 (*)	27.815	352,12 m²	Ticel, S.A. (CIF A12204731), Kartogroup España, S.L. (CIF B09244087) y Urbanizadora del Seulo, S.A. (CIF a12450375)
Camino acceso propiedades "Bou Raig"			563,34 m²	
Camí de Xamussa			346,18 m²	
<b>SUPERFICIE TOTAL U.E. C3/C3</b>			<b>36.086,21 m²</b>	

(\*) Datos de números de polígono y parcela de anterior/antiguo plano catastral.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS PARCELA "CAMINO POLÍGONO" - Nº FINCA REGISTRAL 39.803			
Nº	PROPIETARIO	CUOTA PROINDIVISO	PORCENTAJE
1	Kartogroup España, S.L.	22/56	39,285%
2	SOLONZA 2000, S.L.	8/56	14,286%
3	Juan Manuel Piquer Vicent	6/56	10,714%
4	Bankia	6/56	10,714%
5	Juan Luis Franch Palomar	3/56	5,357%
6	José Fellu Fells	2/56	3,571%
7	Virginia Fells Cubells y otros.	3/112	2,679%
8	Juan Fco. Elvira Pileto	3/112	2,679%
9	José Pascual Nebot	1/56	1,786%
10	Bagú, S.L.	4/56	7,143%
11	ICSA, Industria Conservera, S.A.	1/56	1,786%

BORRADOR DEL: **PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. C3/C3**

PROMOTOR: **KARTOGROUP ESPAÑA S.L.**

SITUACIÓN: **CALLE XAMUSSA S/N. BURRIANA**

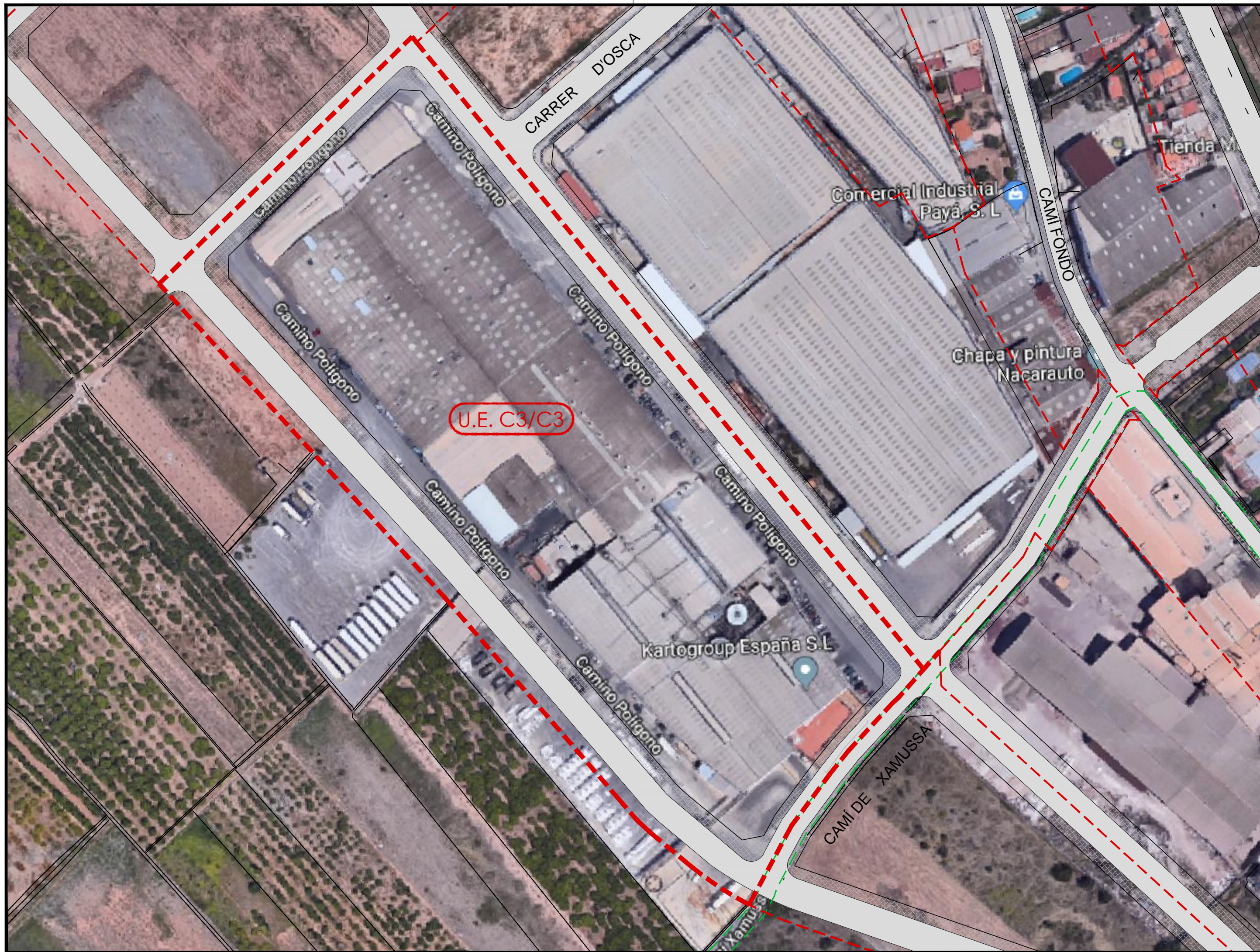
PLANO: **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD** FECHA: **DICIEMBRE 2018**

ESCALA: **1/1200** PLANO Nº: **03**

ARQUITECTO: **VÍCTOR ALCAÑIZ AYALA**

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS: **SEBASTIAN PRIOR FANDOS**





BORRADOR DEL:  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. C3/C3**

PROMOTOR KARTOGROUP ESPAÑA S.L.

SITUACIÓN CALLE XAMUSSA S/N. BURRIANA

PLANO PLANTA DE VIALES SOBRE ORTOFOTO FECHA DICIEMBRE 2018

ESCALA 1/1200 PLANO Nº 04

ARQUITECTO VÍCTOR ALCAÑIZ AYALA  
 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS SEBASTIAN PRIOR FANDOS



## ANEXO I

1. INFORME FACSA SANEAMIENTO.
2. INFORME FACSA ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE.



**VINT-I-NOU ARQUITECTURA**  
HECTOR LOZANO POYATOS  
AV/ JAUIME CHICHARRO, 4, LOCAL C  
12530 BURRIANA

Informe sobre urbanización C/ Betxi de Burriana

En relación a su solicitud, sobre las características del alcantarillado a instalar en la urbanización de un vial, en el entorno de Kartogroup de Burriana, informarle:

- 1) Que en el nuevo vial se deberá instalar un nuevo colector unitario de 400 mm de diámetro, para la recogida de las residuales y las aguas pluviales. En el Anexo 1, se adjunta esquema con el diseño de la red propuesta.
- 2) Que la nueva canalización, se deberá conectar al pozo existente en la intersección del Camí Xamussa con el vial a urbanizar. Este pozo está identificado en el Anexo 1, con el número de referencia 2582. Resaltar que la generatriz inferior del pozo, se encuentra a unos 180 cm de profundidad.
- 3) Que se deberán construir un pozo de registro de cabecera al inicio de la red, y pozos intermedios cada 50 metros.
- 4) Que cada parcela, que resulte del desarrollo de la reparcelación, deberá disponer de acometida independiente, registrada en el interior de la propiedad privada y conectada preferiblemente a pozo de registro.
- 5) Que tanto las acometidas a parcelas, con las de los imbornales, se enlazarán con el colector general, mediante tuberías de 200 mm de diámetro.
- 6) Que los imbornales a instalar, serán los que resulten necesarios para evacuar correctamente el agua superficial. Como mínimo, se instalarán los grafiados en el Anexo 1.
- 7) Que las características de los materiales a emplear, se detallan en el Anexo 2. Resaltar, que las tuberías a instalar, deberán estar fabricadas en polietileno de alta densidad, de doble pared, interior liso de color blanco y exterior corrugado de color negro.

Es todo cuanto debo comunicarle para su conocimiento y efectos, quedando a su disposición a fin de clarificar cualquier otra aclaración que a dicho respecto precisara.

En Burriana, a 5 de marzo de 2018

Rafael Lahuerta  
Jefe del Servicio


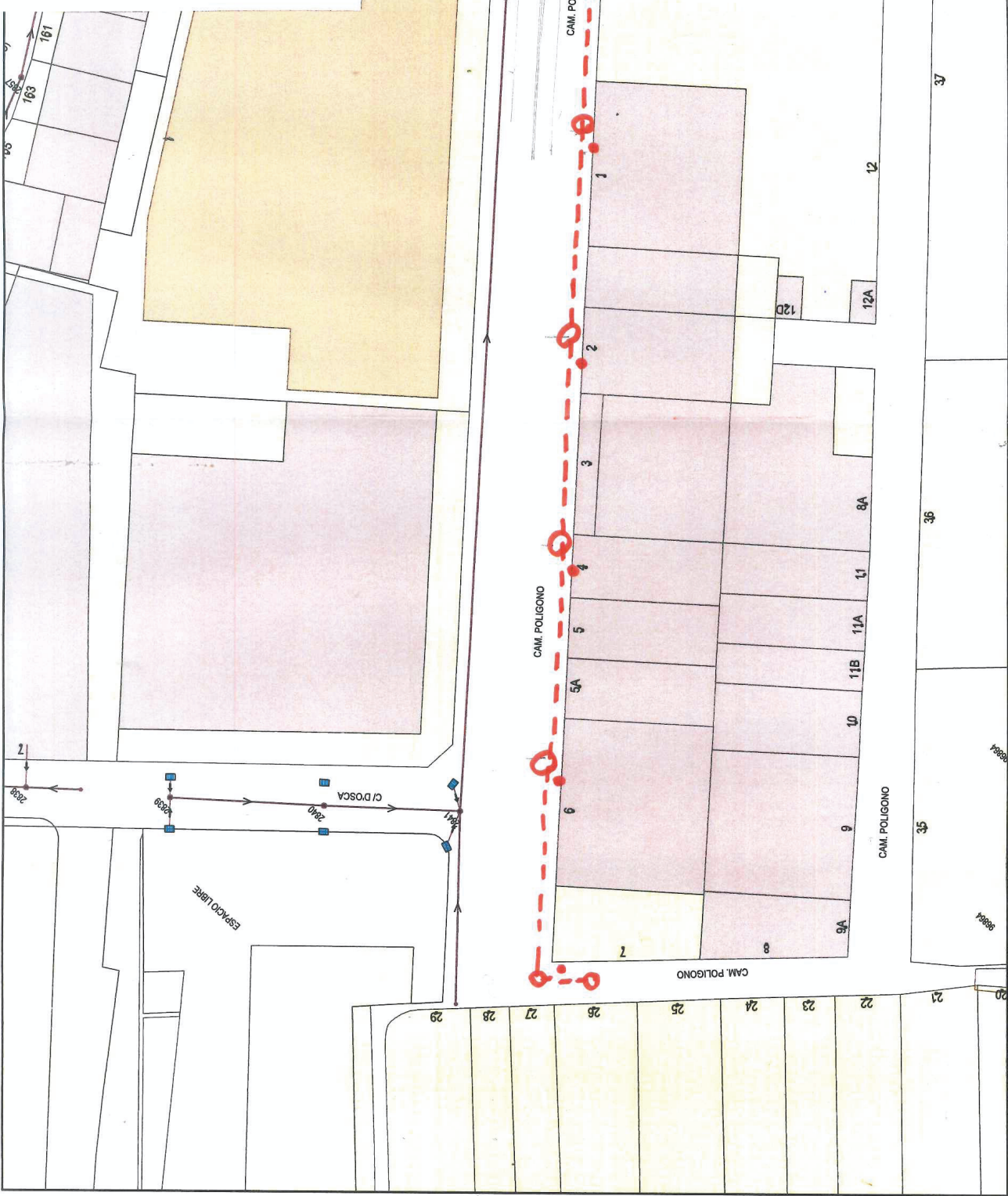
Documentación adjunta:

- Anexo 1: Esquema de red propuesta
- Anexo 2: Materiales y calidades mínimas



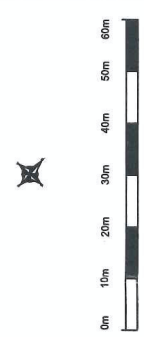
**ANEXO I -**  
ESQUEMA DE RED PROPUESTA

- - - Red propuesta RE φ400 corrugado
- - Pozo de registro
- Embornal

**Facsa**  
ciclo integral del agua

Escala: 1:1000  
Fecha Impresión: 14/02/2018



<p><b>Acceso, Tapón</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acceso, Ubicación</li> <li>Acceso, Plano</li> <li>Acceso, Ducha</li> <li>Derivación</li> <li>Desagüe</li> <li>Red Esférica</li> </ul>	<p><b>Punto de Servicio (Nóble)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Punto de Servicio - Distribución</li> <li>Bomba de agua</li> <li>Hitos de columna</li> <li>Piso de distribución</li> <li>Protección</li> <li>Piso de Reducción (Reservorio)</li> </ul>	<p><b>Temas de Tablero - Plan Pande</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Temas de Tablero - Inicialidad</li> <li>Temas de Tablero - Sinop Reducido</li> <li>Temas de Tablero - Sinop Reducido</li> <li>Temas de Tablero - Sinop Finalidad</li> <li>Plan</li> <li>Detalle Estimado</li> <li>Asignar, Ubicación</li> </ul>	<p><b>Características</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Punto de Presión</li> <li>Punto de Control</li> <li>Tubo de Calibración</li> <li>Válvula de corte</li> <li>Válvula reoperable</li> <li>Punto de Transmisión</li> </ul>	<p><b>Arreglo de Camión</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arreglo / Registro Ciudad Trujillo</li> <li>Arreglo</li> <li>Colección, Instalación, Tramo</li> <li>Red Troncal</li> </ul>	<p><b>Modificación VLT Troncal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>VLT Troncal</li> <li>Modificación, Corriente</li> <li>Modificación, Corriente - 2</li> <li>Modificación, Corriente</li> <li>Corriente, Troncal</li> </ul>
--	---	--	---	---	---



**Título:** Informe previo sobre la red de agua potable en la urbanización de vial frente a Kartogroup

**Solicitante:** Ayuntamiento de Burriana

**Autor:**

Rafael Lahuerta Sánchez  
Ingeniero Técnico  
Jefe del Servicio Municipal  
[rlahuerta@facsa.com](mailto:rlahuerta@facsa.com)

Facsa Aguas Potables Burriana  
Plaza de a Mercé, 6, Burriana  
12530 Castellón  
Tel y Fax: 964 512 800  
Burriana@facsa.com

Recibido por:

Fdo: .....





## Índice

1.- OBJETO DEL INFORME

2.- DISEÑO DE LA RED

3.- CONSIDERACIONES ADICIONALES

4.- VIGILANCIA Y CONTROL DE LA INSTALACIÓN DE LA RED DE AGUA  
POTABLE

ANEXO I: MATERIALES Y CALIDADES MÍNIMAS

ANEXO II: PRUEBA DE PRESIÓN HIDROSTÁTICA

ANEXO III: CANALIZACIONES TIPO

ANEXO IV: PLANOS DE RED

ANEXO V: DETALLE DE ACOMETIDA Y HORNACINAS PARA CONTADOR

## **1.- OBJETO DEL INFORME**

El objeto de este informe es el de proponer una solución al diseño de la red de aguas potables para la nueva actuación. Se ha trazado un esquema de la red a instalar, en el que, además del trazado, se indican los diámetros de las conducciones, los accesorios principales y las conexiones con la red actual, existente o en proyecto.

Así mismo a lo largo del informe se define las especificaciones mínimas que deben cumplir las obras que vayan a ser recepcionadas por FACSA como concesionario del Servicio Municipal de Aguas Potables, con objeto de garantizar su compatibilidad con el sistema de abastecimiento ya existente, y asegurar la correcta prestación del servicio a los usuarios.

En el presente documento se realiza una descripción básica de las directrices generales a seguir, y que serán completadas por FACSA para cada obra concreta, dependiendo del tipo y complejidad. Por este motivo, todas las actuaciones a realizar requerirán por parte del promotor de un estudio específico para su perfecta definición, de acuerdo con estas directrices y otras recibidas de FACSA. Finalmente, dicho estudio, donde se definan en detalle las obras, deberá ser aprobado por FACSA.

## **2.- DISEÑO DE LA RED**

- Red existente en la zona afectada por la urbanización.

La mitad del vial que se pretende urbanizar, dispone de una tubería de polietileno de 200 mm, alojada en la acera.

Resaltar, que por el Camí Xamusa, discurre una tubería de la red en alta, de fibrocemento de 300 mm.

- Diseño de la nueva red.

1. En el nuevo tramo a urbanizar se instalará una tubería de polietileno DN-110. La nueva tubería irá alojada en acera y discurrirá a lo largo del nuevo vial hasta el límite de la nueva urbanización. Para dar servicio a la nueva red se realizarán dos conexiones a la red existente.

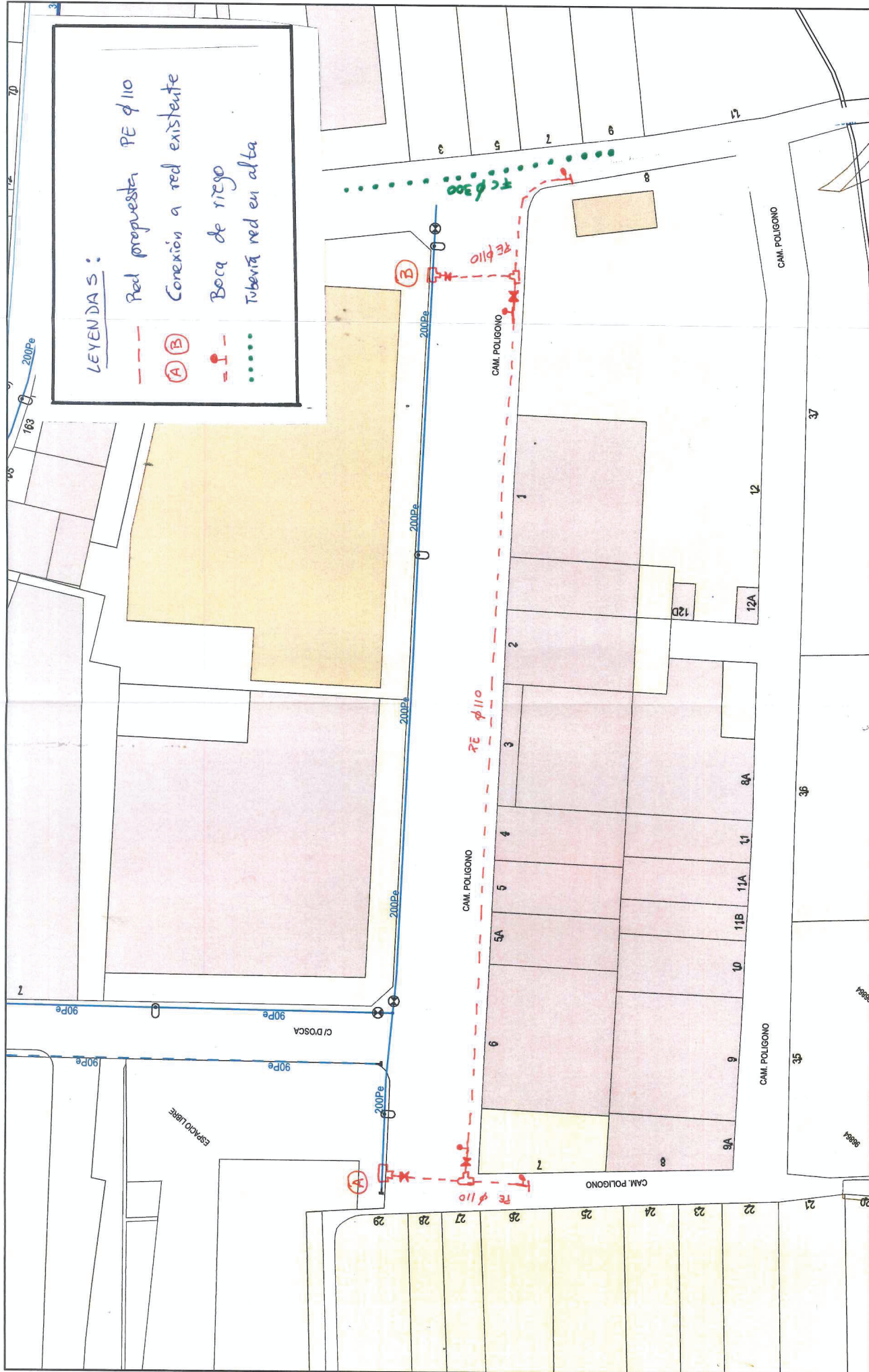
2. Se deberán instalar los elementos grafiados en el anexo IV.

3. En la zona a urbanizar, existen viviendas con suministro. En estos casos, se deberá seguir según lo indicado en el apartado 3 del presente informe.

4. Se deberá eliminar en origen, la actual tubería que abastece en precario a la zona a urbanizar.

5. No existirá red pública por viales de propiedad privada.





**LEYENDAS:**

- - - Red propuesta PE φ110
- (A) (B) Conexión a red existente
- | - Beca de riego
- Tubaría red en alta

<p><b>Situación:</b></p> <p><b>Plano:</b></p> <p><b>Referencia:</b></p> <p><b>Escala:</b> 1:1000</p> <p><b>Fecha Impresión:</b> 14/02/2018</p>	<p><b>Facsa</b> ciclo integral de agua</p>	
<p><b>Condicionales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tramo de Tubería - Agua Potable</li> <li>• Tramo de Tubería - Riego</li> <li>• Tramo de Tubería - Red Fiebre</li> <li>• Tramo de Tubería - Red Fontana</li> <li>• Beca de riego</li> <li>• Pila de infiltración</li> <li>• Pila de infiltración (Reservorio)</li> </ul>	<p><b>Frontal Aviones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avión</li> <li>• Avión Tránsito</li> <li>• Control de Tránsito</li> <li>• Avión Tránsito</li> </ul>	<p><b>Subestación VA Trámite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V.M.T. Trámite</li> <li>• Estación de Control</li> <li>• Estación de Control - 2</li> <li>• Control de Trámite</li> <li>• Control de Trámite</li> </ul>
<p><b>Plano de Parcelación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelación de Parcela</li> <li>• Tramo de Parcelación</li> <li>• Parcelación</li> <li>• Parcelación</li> <li>• Parcelación</li> <li>• Parcelación</li> </ul>	<p><b>Parcelación VA Trámite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V.M.T. Trámite</li> <li>• Estación de Control</li> <li>• Estación de Control - 2</li> <li>• Control de Trámite</li> <li>• Control de Trámite</li> </ul>	<p><b>Plano de Tratamiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planta de Tratamiento</li> <li>• Planta de Tratamiento</li> <li>• Planta de Tratamiento</li> <li>• Planta de Tratamiento</li> <li>• Planta de Tratamiento</li> </ul>