

**BORRADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LA U.A. A-14/16 DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA**



ABRIL/2.016

BORRADOR DE PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA U.E. A-14/16

ANTECEDENTES

D. Jose Luis Traver Daudi, D. Joan Ramón Monferrer Daudi, Dña. Dolores Monsonis Chorda y Dña. Gloria Monsonís Chorda, como propietarios de 4.007 m² de suelo dentro de la Unidad de Ejecución A-14/16 de suelo urbano de Plan General de Burriana (Castellón), según modificación puntual nº 36, lo que representa aproximadamente el 37,76 € de todo el suelo incluido en dicha unidad.

En la actualidad, este suelo y el colindante, es suelo baldío, sin ningún tipo de cultivo ni uso. Además, este suelo, aunque está clasificado como suelo urbano, en la actualidad carece de las infraestructuras urbanas para adquirir la condición de solar. Teniendo, para ello, la necesidad de la urbanización de los viales y la dotación de los servicios correspondientes.

Los propietarios están interesados en que se programe la urbanización del suelo según el Plan General. Así pues, de conformidad con el art. 121.2 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). Como propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la U.E. A-14/16 y estando interesados en promover el programa de actuación integrada de dicho suelo, es por lo que han elaborado el documento de solicitud de inicio del procedimiento, en los términos del art. 50 de la Ley.

Según el art. 50 de la Ley 5/2014, para el inicio del procedimiento se presentará ante el órgano promotor sustantivo, acompañando a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, un borrador de plan o programa y un documento inicial estratégico.

Con el presente Borrador Programa se pretenden manifestar la intención de obtener los objetivos legales de un Programa de Actuación Integrada, según el art. 110, de la Ley 5/2014 LOTUP, y que son concretamente los siguientes:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente el ámbito de toda la Unidad de Ejecución.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos para mantener o mejorar los niveles de calidad existentes.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotaciones públicos del ámbito de la actuación.

El ámbito de la actuación delimitado tiene una ordenación pormenorizada detallada por el Plan General, por lo que para su desarrollo, se considera necesaria la redacción de un Plan de Reforma Interior, solo le falta la redacción de un Programa.

Este Borrador de Programa se acompaña de un Anteproyecto de Urbanización, en el que exponen las líneas generales de los trabajos de urbanización que pueden afectar al ámbito de la urbanización del la U.E. A-14/16.

DEFINICION DEL AMBITO DE LA ACTUACION

Los terrenos sobre los cuales se desea realizar la urbanización están situados en zona de suelo urbano de playa y son exclusivamente los que conforman la U.E. A-14/16, según modificación puntual nº 36 del Plan General. Es suelo calificado en la actualidad como Suelo Urbano, con uso residencial de baja densidad para viviendas unifamiliares aisladas, y están carentes de urbanización.

Los terrenos afectados por la urbanización en la actualidad, en parte están ocupados por construcciones de viviendas unifamiliares aisladas, siendo todas ellas compatibles con la urbanización.

La zona a urbanizar está cruzada de Oeste a este por la acequia del Finello, la cual discurre por el centro de la calle La Llosa de la Plana, por lo que con la urbanización se mantiene esta acequia.

Las alineaciones, orientación y situación quedan definidas en los planos de emplazamiento y situación adjuntos. El terreno está formado por tierra arcillosa estimándose un coeficiente de trabajo de 0,5 Kg/cm².

La topografía existente resulta sensiblemente plana, con una ligera pendiente hacia el oeste, lo que ofrece unas condiciones territoriales idóneas para la urbanización.

Las superficies del ámbito de la actuación son las siguientes:

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL AREA REPARCELABLE			
		U.E. A14/16	
SUP. BRUTA U.E.			10.861,22
SUP. DOTACIONAL PUBLICO EXISTENTE			215,60
SUP. NETA U.E.			10.645,62
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE			8.627,20
	M-1	4.284,32	
	M-2	4.342,88	
SUPERFICIE VIALES			2.220,09
APROV. TIPO			0,634

FORMA DE GESTION DEL PROGRAMA.

La ejecución de una Actuación Antegrada es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta.

Los propietarios del suelo son partidarios de la Gestión Directa por parte del Ayuntamiento. Ahora bien, debido a que este Ayuntamiento no manifiesta voluntad en asumir la gestión para la urbanización de dicho suelo, parte de los propietarios incluidos en el ámbito, en aplicación del art. 121,2, promueben la programación de la actuación integrada para la urbanización de dicha U.E. A-14/16.

Por otra parte manifiestan su predisposición a que si el resto de propietarios incluidos en la U.E. A-14/16 están interesados en la participación, esta se podría realizar, siguiendo los tramites necesarios, como Gestión por los Propietarios, en conformidad con el art. 118 de la LOTUP.

La Gestión es Indirecta cuando la administración delega la condición de Agente Urbanizador, adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública concurrencia.

Para la ejecución del programa que se contempla para desarrollar la Actuación, los propietarios que solicitan el inicio del procedimiento de este Programa, **proponen la Gestión Indirecta**. Procediendo la adjudicación del Programa a un Urbanizador elegido en pública concurrencia al aprobar el mismo, en los términos y condiciones estipulados.

DOCUMENTOS DEL PROGRAMA.

Este Borrador de programa se acompaña de un Anteproyecto de urbanización, donde se grafian y exponen las características de las obras a realizar por el Programa para la obtención de los terrenos de la condición de Solar.

A su vez, este Borrador de Programa acompaña al un Documento Inicial Estratégico para la Solicitud de inicio del procedimiento, según el art. 50 de la LOTUP.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la programación de la unidad de Ejecución seguirá lo establecido en la Ley 5/2014 de la generalidad, de Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje (LOTUP), y que a continuación se expone de forma esquemática.

1.- (art. 120 LOTUP).

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

2.- (art. 121,2)

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 de procedimiento, en los términos establecidos en el art. 50 de esta ley.

3.- (art. 50)

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 de plan o programa y un documento inicial estratégico con el contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático.

4.- (art. 121.3)

Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa.

5.- (art. 121,4)

Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de propietario, según el art. 114, el Alcalde, tras la admisión a trámite notificará a los propietarios la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten su voluntad a participar en régimen de gestión por los propietarios. En tal caso se precederá según el art. 118.

6.- (art. 122)

En el plazo 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 pleno del Ayuntamiento aprobará las bases de programación.

7.- (art 123)

Elaboradas las bases de programación, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de alternativa técnica mediante la publicación de un anuncio en el Diari oficial de la Comunidad Valenciana y el de la Comunidad Europea.

8.- (art. 124)

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el Ayuntamiento someterá todas las Alternativas Técnicas presentadas a información pública, y lo comunicará a los titulares catastrales y registrales.

El Ayuntamiento elegirá la Alternativa Técnica más conveniente, siguiendo lo regulado en el art. 124 de la LOTUP.

9.- (art. 125)

Una vez elegida la Alternativa Técnica, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana y de la Unión Europea.

10.- (art. 126 y 127)

Realizados los trámites anteriores, el Ayuntamiento procederá a la elección del Agente Urbanizador y a la suscripción del Convenio, de acuerdo con los artículos 126 y 127 de la LOTUP.

CONEXIÓN DE LA ACTUACION CON LAS INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES

La presente propuesta de Actuación Integrada, tendrá la conexión de las infraestructuras con los servicios municipales siguientes;

1. CONEXIÓN A LA RED VIARIA.-

- Se abre la C/ Llosa de la Plana, la cual comunica la calle Formentera con la Avda. de la Mediterránea. De esta manera se comunica una zona urbana muy consolidada con la vía principal que es la avda.
- Se urbaniza la media calle Ribesalbes y se dota de servicios urbanísticos a los solares.
- Se abre un nuevo vial (Vial A) y se dota de servicios urbanísticos a los solares.
- Se urbaniza parte de la calle Betxi y se dota de servicios urbanísticos a los solares.

2. CONEXIÓN A LA RED DE ALCANTARILLADO.- Se realiza nueva toda la red de alcantarillado y se conecta con la existente en la Avda. Mediterráneo.

3. PROTECCIÓN DEL CAUCE DE LA ACEQUIA FINELLO.- Se refuerza la cubrición de la acequia del finello y se prevé parte de la evacuación de pluviales de las calles a dicha acequia.

4. CONEXIÓN A LA RED DE AGUA POTABLE.- Se realiza nueva toda la red de abastecimiento de agua y se conecta con la existente en la Avda. Mediterraneo y con la existente en la C/ Formentera.

5. CONEXIÓN DE SUMINISTRO ELECTRICO.- Puesto que esta área tiene deficiencias en potencia para suministro eléctrico, se ha previsto la instalación de un centro de transformación nuevo que se conectará con el existente en la C/ Formentera.

EL URBANIZADOR

Como se ha expuesto anteriormente, los propietarios que pretenden el inicio del procedimiento para la programación de la U.E. A-14/16, tienen preferencia por el sistema de Gestión Directa por parte de la Administración.

Ahora bien, puesto que el Ayuntamiento no manifiesta su disposición de realizar la programación por Gestión Directa, los propietarios que inician este procedimiento proponen la **Gestión Indirecta**, estando abiertos a que si el resto de propietarios, incluidos dentro de la U.E., manifiestan su voluntad de participar, se pueda realizar la Gestión por los Propietarios.

RELACION DE FINCAS AFECTADAS

Se aporta la relación de fincas catastrales afectadas dentro del ámbito de la actuación de la U.E. A-14/16.

nº	Nº CATASTRAL
1	0774804YK5107S0001WJ
2	0576817YK5107N0001EO
3	0576814YK5107N0001XO
4	0576813YK5107N0001DO
5	0875902YK5107N0001IO
6	0875904YK5107N0001EO
7	0875903YK5107N0001JO
8	0875921YK5107N0001PO
9	0875901YK5107N0001XO
10	0875901YK5107N0001XO
11	0875939YK5107N0001UO
12	0875940/01YK5107N0001SO
13	0875940/02YK5107N0001SO
14	0875941YK5107N0001ZO
15	0673306YK5107S0001EJ

Se hace constar que los propietarios que inician este procedimiento de programación de la U.E. A-14/16, representan le 37,76 € de la totalidad de superficie afectada. Y puestos en contacto con otros de los propietarios, se nos ha manifestado su predisposición a que se realice dicha urbanización.

BURRIANA, 12 de abril de 2.016

Fdo. Pascual Molés
(Arq. coleg 2.715)