

**MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR  
"CAMINO DE LA SERRATELLA – CAMINO DEL MARGEN" EN SUELO URBANO,  
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BURRIANA, (CASTELLÓN).**

**INDICE**

1. OBJETO

2. MEMORIA INFORMATIVA

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO: LISTADO Y PLANO DE PARCELAS. PLANO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Situación	S/E
2. Plano catastral de estructura de la propiedad.	1:1.000
3. Topografía del terreno.	1:1.000
4. Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes	1:1.000
5. Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales	1:1.000
6. Afecciones a la ordenación establecida.	1:1.000
7. Ordenación estructural del sector. Planeamiento vigente	1:2.000
8. Ordenación estructural del sector. Planeamiento propuesto	1:2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

9. Calificación y usos. Ordenación pormenorizada del sector	1:1.000
10. Red de reserva de suelo dotacional público	1:1.000
10. Red viaria: Alineaciones y rasantes	1:1.000
11. Red viaria: Gráficos de sección	1:100
12. Delimitación de ámbitos y unidades de ejecución	1:1.000

Promotor: L3M Construcción, Urbanismo y Servicios S.A.

Equipo redactor: Juan José Bonillo Díaz

## 1. OBJETO

Por iniciativa de la mercantil L3M Construcción, Urbanismo y Servicios S.A, y en cumplimiento de lo acordado mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 19 de junio de 2.008, se propone la presente modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector de suelo urbano residencial, denominado Camino de la Serratella-Camino del Margen", del PGOU de Burriana, basada en el informe técnico-jurídico emitido por el Arquitecto Municipal y la Jefa de Sección II, con fecha 19 de junio de 2008.

### 1.1. ANTECEDENTES.

El Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), para el desarrollo urbanístico, en régimen de gestión indirecta, del Sector de suelo urbano residencial, denominado Camino de la Serratella-Camino del Margen", del PGOU de Burriana, fue aprobado, con adjudicación a la mercantil formulante de la presente modificación, en condición de Agente Urbanizador, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana el 7 de julio de 2.005, habiendo sido publicado en el BOP de Castellón, nº 104, de fecha 30 de agosto de 2.005, que también aprobó el Plan de Reforma Interior de Mejora que se modifica a través del presente documento, previa la tramitación conjunta de ambos instrumentos.

### 1.2. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN ESTA MODIFICACIÓN.

Al realizar los trabajos preparatorios de la reparcelación, se observa que algunas determinaciones del PRIM aprobado no se ajustan al principio de racionalidad, ya que no son adecuadas a la realidad física y jurídica de los terrenos que ordenan, por lo que deben ser corregidas mediante la oportuna modificación.

Sometida a información pública la modificación del PRIM formulada por el Agente Urbanizador, mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 19 de junio de 2.008, se acuerda que por parte del Agente Urbanizador se formule nuevo Modificado del Plan de Reforma Interior que contemple las correcciones y variaciones establecidas en el informe técnico- jurídico emitido por el Arquitecto Municipal y la Jefa de Sección II, con fecha 19 de junio de 2008.

En cumplimiento de lo dispuesto por dicho Decreto Municipal, por medio del presente, se propone el presente documento de **Modificación del Plan de Reforma Interior**, que, con pleno ajuste al informe jurídico-técnico emitido por los servicios técnicos municipales, contempla las siguientes modificaciones:

**1ª) Calificación de espacio libre en la zona de servidumbre de costas:** El PRIM aprobado califica parte de los terrenos incluidos en la zona de servidumbre que establece la legislación sobre costas, como viario de acceso rodado, cuando para garantizar la efectividad de la servidumbre, parece una calificación más adecuada la de espacio libre, de uso peatonal, que mejora las posibilidades de uso por los ciudadanos de la zona de dominio público marítimo terrestre con la que colinda. Es el caso de los viales que separaban la antigua manzana 14 del espacio libre 1 y la antigua manzana 15 del espacio libre 2, que, de acuerdo con la presente modificación, pasan a ser espacios libres integrantes de la red local de dotaciones. De esta forma, se eliminan todos los viales perpendiculares a la calle denominada Miguel Hernández-2 en sentido hacia la costa.

**2ª) Traslado de ubicación del espacio libre ubicado en la antigua manzana 13,** que pasa a situarse en la esquina sudeste del sector, al efecto de evitar la destrucción de elementos incompatibles con dicha actuación de elevado valor económico, con el consiguiente ahorro para los propietarios afectados en el pago de indemnizaciones por destrucción de elementos incompatibles con la Actuación.

**3ª) Cambio del diseño final de la calle nº 13 e inclusión en el ámbito del sector de la parcela catastral nº 86519-31:** Se suprime la parte del vial nº 13 que en el PRI original penetraba en la zona de servidumbre de costas, y se alarga el mismo hasta conectar con el vial nº 4, dando continuidad a la red viaria local del ámbito, dotando a todas las parcelas que se crean en el ámbito no consolidado de la condición de solar. De igual modo se integra en el ámbito (tal y como venía en el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana) la parcela catastral nº 86519-31 que por omisión había quedado fuera del mismo en el PRI original.

**4ª) Afección de las limitaciones derivadas de la legislación de Costas:** En el cálculo de los aprovechamientos del sector, el PRIM cuya modificación se propone, no tuvo en cuenta las afecciones y limitaciones edificatorias que se derivan de la existencia en el sector de terrenos incluidos en la zona de servidumbre de 20 metros que establece para los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas la Disposición Transitoria Tercera de dicho Texto Legal, y que reducen la edificabilidad total del sector, en los siguientes términos:

a) En la zona de afección por servidumbre de protección de costas, y tal y como señala la legislación vigente están prohibidas las edificaciones destinadas a

residencia o habitación, excluidos los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables, por lo que no cabe considerar dichas terrenos como edificables.

b) La realidad del municipio, ya señalada por la propia Dirección General de Costas en la revisión del plan general de ordenación urbana de Burriana, informe de fecha 7 de Abril de 1994, es que la servidumbre de protección afecta a terrenos clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Ahora bien, con arreglo a la Disposición Transitoria Tercera de la citada ley de costas los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la misma estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. Asimismo, dicha norma transitoria establece que se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta.

Por lo que respecta a la disposición transitoria cuarta en el punto 2 se dice:

“En las obras e instalaciones legalizadas, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor



que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley."

Por tanto podemos entender que las viviendas que actualmente ocupan la servidumbre de tránsito cumplen con esta última disposición transitoria, lo que permite que el PRIM contemple su subsistencia cumpliendo las condiciones exigidas por la normativa transitoria trascrita, pero sin poder asignarles edificabilidad alguna a los terrenos que nos ocupan.

Con base en tales premisas, en el presente documento de modificación, se han vuelto a calcular las superficies edificables del sector, dividiendo el mismo a tales efectos en tres zonas claramente diferenciadas:

1.- En primer lugar el ámbito denominado consolidado en el que se encuentran las edificaciones existentes que no se hallan en la zona de servidumbre de protección de costas, y que incluyen en su ámbito de equidistribución (ARU) los viales necesarios para conformarse en solares.

2.- En segundo lugar, la zona consolidada afecta a la servidumbre de costas, a cuyos terrenos, en virtud de la presente modificación, el planeamiento no les asigna edificabilidad, quedando las edificaciones existentes en la misma, incluidas en parcelas de destino privado, y sujetas a las normas establecidas por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Especial mención merecen aquellas parcelas que quedan a caballo entre la zona no consolidada y la zona afecta a la servidumbre de costas, y que por su forma o superficie resultan inedificables, las cuales se califican como espacios libres de propiedad privada, sin asignación de edificabilidad, lo que en la práctica conllevará que en la futura reparcelación se adjudicarán integradas en las parcelas de destino privado incluidas en el ámbito afectado por la servidumbre de protección, pudiendo materializar los propietarios el derecho que le corresponda por su aportación en el ámbito no consolidado.

3.- Y por último, el ámbito denominado no consolidado formado por aquellas zonas no consolidadas por la edificación, tanto las que se encuentran en la zona de afección de costas (que se califican como espacios libres), como los que se encuentran en la zona libre, no afecta a ninguna servidumbre, en la que se observan

modificaciones en su ordenación pormenorizada respecto a lo marcado en el PRIM aprobado, pero sin alterar la ordenación estructural establecida por él.

**Otras modificaciones** tras la estimación de algunas de las alegaciones planteadas, pueden resumirse en los siguientes puntos:

**5º) Eliminación del vial comprendido entre las calles 3 y 4 y paralelo a ellos, que desembocaba en la calle 11:** En el Plan de Reforma Interior aprobado se establecía un vial entre las parcelas catastrales 8651905 y 8651904 que en el presente modificado se ha eliminado. La razón de dicho cambio se debe a que en el PRI original lo consideraba como un vial existente de titularidad pública que ya estaba consolidado, por lo que su mantenimiento no hacía sino aumentar los frentes ya existentes de las parcelas. La alegación en este sentido hecha por D. Manuel Sos López y D. Ramón Ramos Aragón solicitando que al ser un camino privado, y teniendo sus parcelas frente a la Calle Serratella no necesitaban de este vial, se estima adecuada, por lo que no tiene ningún sentido mantenerlo.

**6º) Cambio de ubicación del centro de transformación:** En el PRI original se hallaba en un espacio libre que daba frente a la calle Miguel Hernández, habiéndose aumentado el número de centros de transformación a dos unidades por el cambio en la legislación en cuanto a potencia mínima a suministrar por vivienda, y desplazándose a las zonas SRD y SJL con el fin de conseguir una mejor distribución eléctrica de las líneas, siendo éstas ubicaciones mucho más centradas que la anterior.

**7º) Eliminación de la calle existente entre las parcelas catastrales 9651941YK4185S0001TE y 8651938YK4185S0001TE:** Debido a que el vial que separaba ambas parcelas catastrales penetra en la zona de servidumbre, y que las parcelas a las que daba frente no necesitan de dicho vial para conformarse en solares, se opta por eliminarlo.

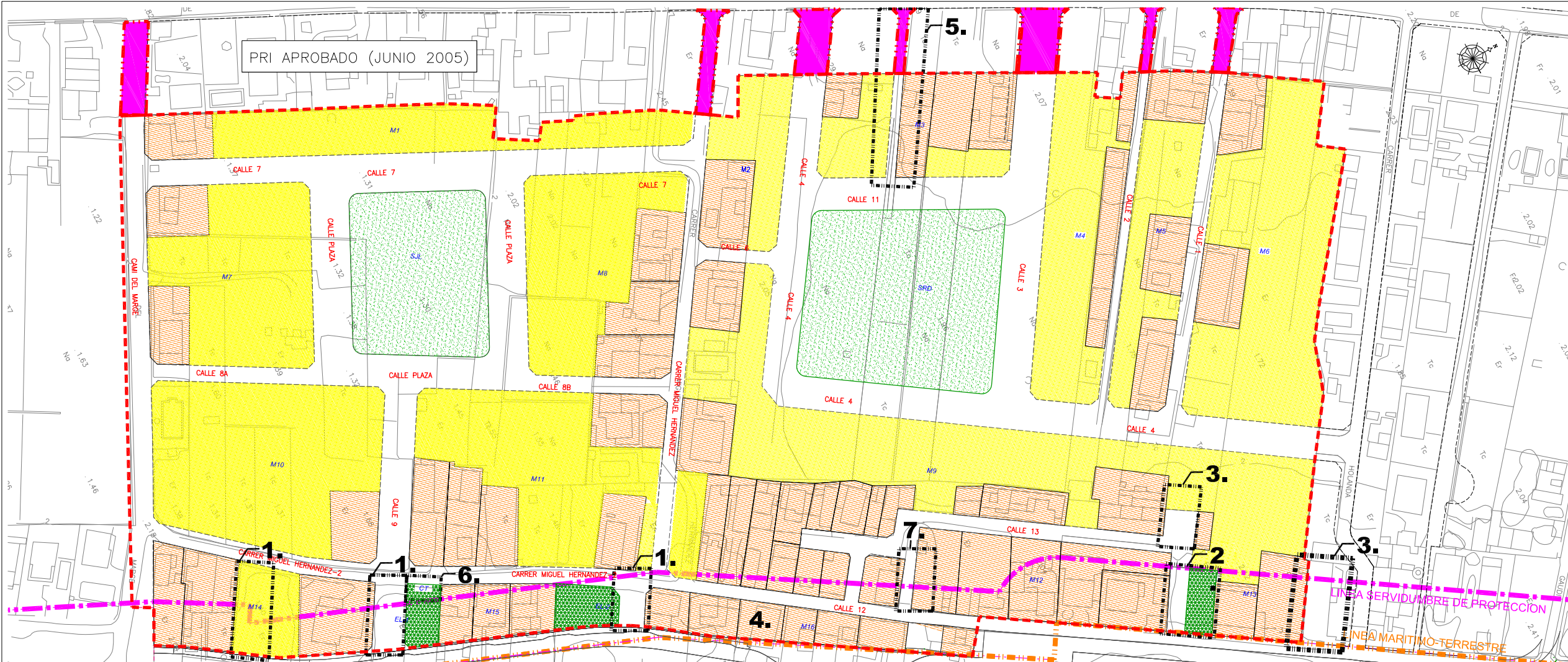
**8º) Calificación como espacios libres privados,** de las zonas libres de edificación lindantes con la zona de servidumbre de costas, en las que por su forma y/o dimensiones no pueden constituirse en parcelas edificables. Esta calificación implica para el adjudicatario la propiedad del suelo, pero no derechos edificatorios sobre él.

**9º) Cambios de edificabilidad y ocupación máxima de parcela:** Para mantener el aprovechamiento tipo del PRIM aprobado, y debido a las variaciones en la

superficie de las parcelas edificables, se hace necesario un cambio en el coeficiente de edificabilidad, que pasará a ser de 0,615088 m<sup>2</sup>tUFA/m<sup>2</sup>s y en la ocupación máxima por parcela, que será ahora del 35%.

**Todos y cada uno de los cambios relacionados se muestran en el plano que se adjunta en la página siguiente, con el número de referencia que se le ha dado en la presente lista, en el que puede compararse el PRIM aprobado, con la modificación que se pretende.**

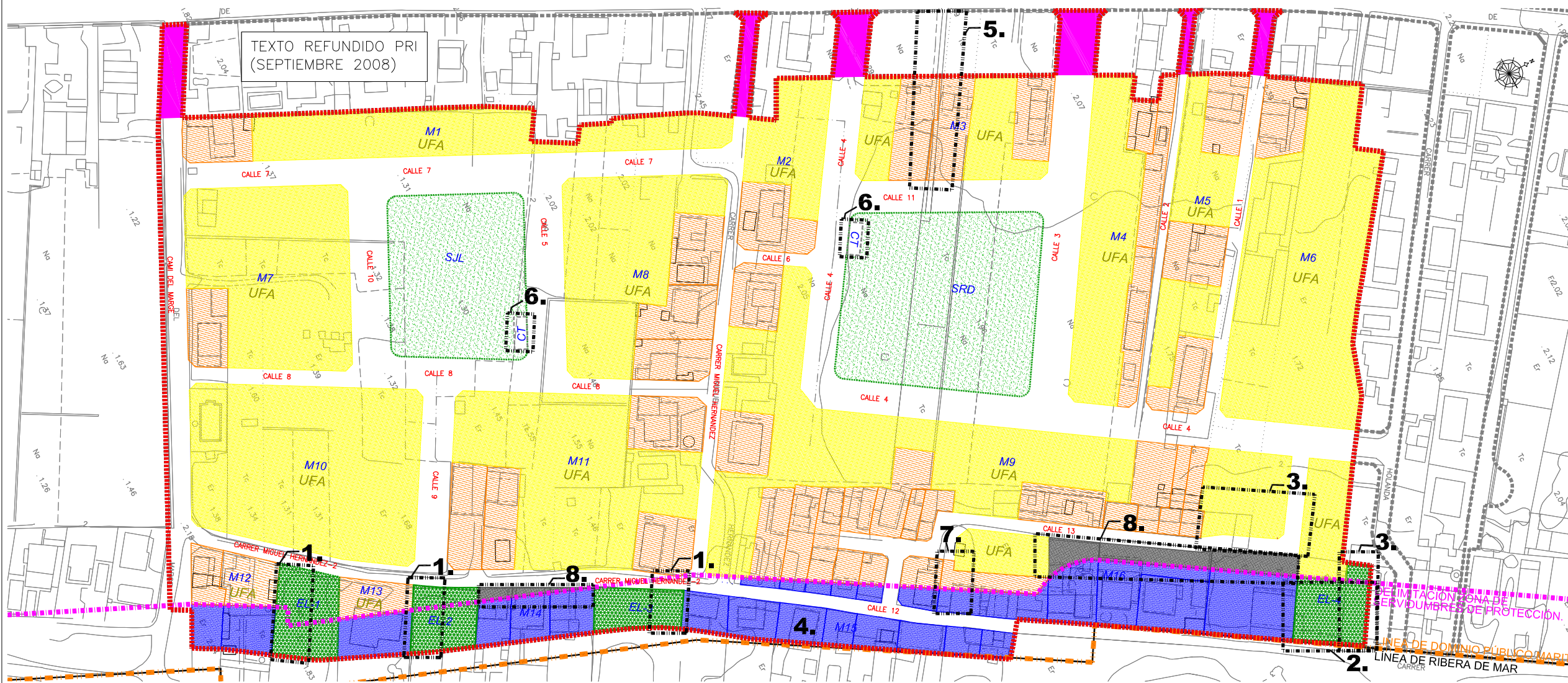




**LEYENDA**

	SUP MANZANAS AMBITO 1
	SUP MANZANAS AMBITO 2
	SUP ESPACIO LIBRES AMBITO 2
	SUP. CENTRO TRANSF
	SUPERFICIE TOTAL
	SUP ADSCRITA
	MODIFICACIONES PRI

- 1º) Calificación de espacio libre en la zona de servidumbre de costas
- 2º) Traslado de ubicación del espacio libre ubicado en la antigua manzana 13
- 3º) Cambio del diseño final de la calle nº 13 e inclusión en el ámbito del sector de la parcela catastral nº 86519-31
- 4º) Afección de las limitaciones derivadas de la legislación de Costas
- 5º) Eliminación del vial comprendido entre las calles 3 y 4 y paralelo a ellos, que desembocaba en la calle 11
- 6º) Cambio de ubicación del centro de transformación
- 7º) Eliminación de la calle existente entre las parcelas catastrales 9651941YK4185S0001TE y 8651938YK4185S0001TE
- 8º) Calificación como espacios libres privados
- 9º) Cambios de edificabilidad y ocupación máxima de parcela



**LEYENDA**

	SUP MANZ. ZONA AFECTA COSTAS
	SUP MANZ. AMBITO 1 CONSOLIDADO
	SUP MANZ AMBITO 2 NO CONSOLIDADO
	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS AMBITO 2 NO CONSOLIDADO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (S.JL-SRD) AMBITO 2 NO CONSOL.
	SUP ADSCRITA AMBITO 2 NO CONSOLIDADO
	SUP CENTROS TRANSFORMACIÓN
	MODIFICACIONES PRI

COMPARACIÓN PRI APROBADO CON PRI ACTUAL  
CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN  
EN SUELO URBANO BURRIANA - CASTELLON



### 1.3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Se justifica la modificación propuesta en la concurrencia de las circunstancias a las que se refiere el apartado 1.2 precedente.

La presente actuación urbanística debe cumplir la legislación urbanística vigente, es decir la Ley 16/2005 de 30 de diciembre Urbanística Valenciana y el Decreto 67/2006 de 19 de mayo que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Concretamente estos textos legales al referirse a las Modificaciones de los Planes Generales donde se modifican aspectos de la ordenación urbanística establecen lo siguiente:

#### **LUV (Ley 16/2005 de 30 de diciembre Urbanística Valenciana)**

##### **Artículo 94. Modificación de los Planes**

1. *Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.*
2. *Las nuevas soluciones propuestas deberán **mantener el equilibrio de las dotaciones públicas**, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.*
3. *Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.*
4. *La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*
5. *Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.*
6. *La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que*

la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

Hacer notar que en el apartado 4 de este artículo cuando se indica la necesidad de requerir informe favorable del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana en diferentes calificaciones o usos urbanísticos de zonas verdes o espacios libres lógicamente se refiere a dotaciones que dispongan de la entidad suficiente para ser de interés general para el conjunto de la población y que por tanto su modificación deberá ser fiscalizada por el alto órgano jurídico de la Generalitat Valenciana.

Además este apartado se concreta para el caso de modificaciones que tengan por objeto concreto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas en el Plan, en el caso de que la modificación tenga otro objeto o finalidad y de la misma derivaba o fuera consecuencia esa diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes no le sería de aplicación.

**ROGTU (Decreto 67/2006 de 19 de mayo que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)**

**Artículo 212. Modificaciones de Planes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)**

1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente artículo.

2. Como regla general, **la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación**, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.

3. En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el artículo 209 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los artículos 141 – relativo a zonas de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, que

no es el caso-, 205.2 *–trata de modificaciones de la edificabilidad, cuestión que no se plantea en esta Modificación Puntual- y concordantes de este Reglamento.*

Por tanto en base a estos textos legales se deberá cumplir el mantenimiento de los estándares urbanísticos de la ordenación vigente referidos al ámbito de la modificación.

En el caso que nos ocupa, al reducirse la edificabilidad del ámbito debido a las limitaciones edificatorias que se derivan de la Legislación en materia de costas, y producirse el aumento de espacios libres en dicha zona del sector, se mejoran los estándares urbanísticos, como se puede ver en el apartado 3.1 de la Memoria justificativa.

**Con todo ello, se redacta el documento de modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora del sector “Camino de la Serratella – Camino del Margen”, siguiendo la estructura del PRIM aprobado, con los cambios señalados en los párrafos precedentes.**

## MEMORIA INFORMATIVA

### INDICE

1. Objeto y antecedentes.
2. Condiciones geográficas.
  - 2.1 Características naturales del territorio
  - 2.2 Usos presentes en el suelo
  - 2.3 Aprovechamientos potenciales del territorio
3. Condiciones institucionales
  - 3.1 Determinaciones de la legislación urbanística vigente
  - 3.2 Referencia a las condiciones que se deriven del Plan General en orden al sector o sectores.
  - 3.3 Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan de Reforma Interior o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.
  - 3.4 Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.



## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **1. OBJETO Y ANTECEDENTES.**

El presente programa de actuación integrada y el plan de reforma interior de mejora, desarrollan la ordenación urbanística de un nuevo sector al que se ha denominado "Camino de la Serratella – Camino del Margen" por ubicarse entre estas dos calles. Corresponde en su totalidad a parte de las unidades de ejecución denominadas A30 y A31 en el plan general de ordenación urbana de Burriana, y la nueva delimitación del sector, así como la división del mismo en tres ámbitos claramente diferenciados, responde a la necesidad de ordenar una amplia franja en la que conviven una zona plenamente consolidada, otra que no lo está en absoluto y una tercera que está afecta a la servidumbre de protección de costas. El suelo delimitado por el sector está clasificado en su totalidad como suelo urbano según el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, delimitándose expresamente en estos proyectos urbanísticos, en los que, como ya se ha señalado, se ha modificado lo marcado en el Plan General, por entenderse que la separación efectiva que se realizaba en el mismo, no beneficia en nada la gestión, además de para una correcta planificación y una mayor facilidad de reparto de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

El suelo de este nuevo sector que se ha creado, y que va a ser ordenado pormenorizadamente, está clasificado en el Planeamiento de Burriana como suelo urbano, de uso residencial, con una superficie total de sesenta y dos mil setecientos metros cuadrados aproximadamente, según las mediciones topográficas realizadas en la zona.

Como problema fundamental en el mismo, nos encontramos con que parte del ámbito se halla en la zona de servidumbre de protección de costas, otra parte consolidada por la edificación, aunque las parcelas carecen de la condición de solar al no poseer los servicios establecidos como preceptivos en el artículo 6º de la LRAU para adquirir dicha condición: acceso rodado pavimentado, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, encintado de aceras y alumbrado público, y por último otra zona libre de edificación.

La necesidad de completar la urbanización de la zona, logrando con ello una vivienda digna, requiere la redacción de un Plan de Reforma Interior que desarrolle y complemente las determinaciones establecidas por el PGOU para el sector. Como ya se ha comentado, este plan de reforma es de mejora, al variar el ámbito de la unidad de ejecución contemplado en el Plan General de Burriana.

La redacción del presente Plan de Reforma Interior se regirá por las normas dispuestas en la LRAU (artículos 23 y siguientes) y por las normas complementarias establecidas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, estructurándose en dos partes y un anexo: la primera de ellas informativa, en la que se identificará la zona, la segunda justificativa, en la que se defenderá la elección del modelo entre las alternativas posibles.

El presente documento se redacta a instancias de la mercantil L3M CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y SERVICIOS S.A. con el objeto de gestionar posteriormente la ejecución del sector mediante la redacción del correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

## **2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.**

En el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se especifica la obligatoriedad de incluir en la memoria informativa de los Planes Parciales y de Reforma Interior, "Las condiciones geográficas del territorio ordenado" (A. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas hidrológicas,... B. Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes. C. Aprovechamientos potenciales del territorio: agrícola, ganadero, cinegético, minero, forestal,...). Se detallan a continuación aquellos aspectos que se consideran imprescindibles para su cumplimiento.

### **2.1. Características naturales del territorio.**

El ámbito del Plan de Reforma Interior de mejora son los terrenos que se han delimitado dentro del nuevo sector y que se ha denominado "Camino de la Serratella – camino del margen", terrenos situados en las unidades de ejecución U.E.A30 y U.E.A.31 de uso residencial. Tienen una superficie total aproximada de 62.700 m<sup>2</sup> y su delimitación exacta puede apreciarse en los planos de información del presente documento.

Los terrenos están situados al este del término municipal de Burriana. Lindan al Norte con el carrer D'Holanda, al Este con el Paseo Marítimo y el carrer dels Alqueries, al oeste con el Camí de la Serratella y al sur con el Camí del Marge.

## **Geología y topografía:**

La altitud media ronda los 2 m sobre el nivel del mar. Morfológicamente su topografía es muy suave, de ligeras ondulaciones.

Los terrenos donde se sitúan las dos unidades de ejecución son aptos para el cultivo, aunque debido a su posición estratégica dentro de la población, los terrenos dedicados a este uso han sido desplazados por el desarrollo de edificación sin cobertura legal de ningún tipo de planeamiento. Se trata de una edificación que ha ido adquiriendo con el paso del tiempo los escasos servicios urbanísticos de que dispone.

## **2.2 Usos presentes en el suelo**

### **Cultivos y vegetación**

En el área de estudio la zona de las unidades de ejecución que se encuentra más alejada del mar es la que conserva la mayor parte de los cultivos en la actualidad. Las plantaciones características son las de cítricos (naranjas y mandarinas).

### **Edificación**

Existen un alto porcentaje de edificación consolidada en el ámbito de las unidades de ejecución de estudio (aproximadamente el 30% de la superficie se encuentra ocupado por edificaciones consolidadas).

### **Infraestructuras existentes**

#### Red viaria y comunicaciones

El acceso al ámbito de actuación se produce a través del camino de la Serratella, que se convierte en la única vía pavimentada de la zona de estudio (pese a que no está integrada en ninguna de las dos unidades de ejecución). A partir de ella surgen los diversos caminos que llevan a las parcelas y edificaciones existentes.

#### Abastecimiento de agua

No existe en la actualidad red de abastecimiento de agua, sino que éste se produce directamente de pozos en las edificaciones consolidadas en la zona.

### Evacuación de agua

Actualmente existe únicamente en el camí de la Serratella, vertiendo las aguas fecales de las construcciones presentes en el ámbito de actuación en fosas sépticas propias.

### Energía eléctrica

La infraestructura eléctrica existente está constituida fundamentalmente por una red aérea de Baja Tensión, que cruza el sector discurriendo parte en conducción aérea y parte en subterránea y que suministra energía a las edificaciones existentes.

### Telefonía

La infraestructura telefónica existente está constituida por una redes aéreas, que dan servicio a parte de las casas existentes en el ámbito.

## **2.3 Aprovechamientos potenciales del territorio**

El Sector es particularmente apto para el uso urbano que se pretende implantar:

- por la topografía sensiblemente plana en la zona este del ámbito de actuación, y las favorables condiciones mecánicas del suelo.
- no existen espacios naturales de interés u otros elementos que impidan su urbanización
- en lo que se refiere al aprovechamiento agrícola, son terrenos en los que se han abandonado los cultivos más rentables.
- escaso interés que el paisaje rústico ofrece para la conservación de la naturaleza.
- predominio efectivo de la construcción residencial consolidada.

### **3. CONDICIONES INSTITUCIONALES**

#### **3.1 Determinaciones de la legislación urbanística vigente.**

El marco básico en el que se desarrolla la actividad urbanística en el municipio de Burriana está constituido por el Plan general de ordenación urbana.

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan de reforma interior se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente, y más concretamente de:

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat.
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano).
- Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de obras Públicas, Urbanismo y Transportes).
- Legislación sectorial en materia de vías pecuarias, de aplicación en la Comunidad Valenciana
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Sentencia 61/1997, de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.
- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio), en lo que resultara de aplicación tras la publicación de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.
- Texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril), en lo que resultara de aplicación tras la publicación de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.

### **3.2 Referencia a las condiciones que se deriven del Plan General en orden al sector o sectores.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Burriana clasifica los terrenos objeto del presente Plan de Reforma Interior como Suelo Urbano, no estando sujetos a ningún régimen especial de protección.

Por otra parte, la zona no está afectada por ningún planeamiento de acción territorial de los previstos en la legislación urbanística de aplicación en la Comunidad Valenciana.

### **3.3 Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.**

No existen en el sector obras programadas ni políticas de inversiones públicas que influyan en este Plan de Reforma Interior.

### **3.4 Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.**

Dentro del ámbito del sector, sólo encontramos las afecciones impuestas por la ley de costas, que se señalan en el plano correspondiente. En este sentido, tal y como señala el artículo 25.1 de dicha ley, en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a. Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b. La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c. Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Según la disposición transitoria 3ª.3. de la citada ley: " Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que

se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establezca reglamentariamente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajustes de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma".

En cuanto a la disposición transitoria 4ª.2.: "En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley."

Al amparo de todo ello, en la zona afecta a la servidumbre de costas, la única calificación que se da a las parcelas libres de edificación es la de espacios públicos, no realizándose nuevas redes viarias ni permitiendo nuevas espacios para la edificación. En lo que respecta a las edificaciones existentes dentro de dicha zona, quedarán sujetas al régimen establecido en la citada ley de costas y demás legislación aplicable al caso.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la solución propuesta
2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con referencia a su parte normativa:

Clasificación del suelo contenida en el Plan General

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

3. Justificación de la ordenación estructural

Contribuciones de las unidades de ejecución

Superficie adscrita al sector

Estudio de la incidencia sobre la población afectada y las construcciones existentes

Afecciones a las unidades de ejecución actualmente vigentes en el P.G. de Burriana

4. Fichas de planeamiento y gestión
5. Descripción de la ordenación pormenorizada
6. Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de las condiciones legales y reglamentarias.



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA**

El objeto del presente Plan de Reforma Interior es marcar las bases de gestión del nuevo sector que este plan de reforma interior de mejora ha denominado "Camino de la Serratella – Camino del Margen". Será posteriormente el proyecto de reparcelación el que marque exactamente las superficies de los ámbitos, así como la división entre las zonas consolidada, no consolidada, y afecta a servidumbre de costas, que se pretende establecer, y que conlleva a su vez la división efectiva del sector en ámbitos diferenciados.

El sector tiene una superficie de 62.713'62 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico que se ha realizado en la zona y, tal y como ya se ha avanzado en el párrafo anterior podemos distinguir tres zonas completamente diferenciadas, a saber: parcelas que se encuentran consolidadas en la zona de afección de servidumbre de costas, parcelas que se encuentran plenamente consolidadas con la edificación construida fuera de dicha zona, aunque carecen de los servicios de urbanización, y terrenos baldíos en los que se va a poder ejecutar el aprovechamiento, y en los que no hay ejecutada ninguna construcción.

La finalidad pues de este Plan de Reforma Interior, es como se ha dicho anteriormente la de fijar los parámetros básicos para la gestión y posterior ejecución de las obras de urbanización en el conjunto del sector. El presente Plan de Reforma Interior estudia la ordenación del ámbito, teniendo en cuenta que el desarrollo del mismo se piensa realizar en una sola fase (aún cuando se consideren ámbitos distintos, tanto las redes de servicios, como las propias vías de comunicación deben, para un correcto funcionamiento, ejecutarse a la vez).

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CON REFERENCIA A SU PARTE NORMATIVA.

### 2.1. Clasificación del suelo contenida en el Plan General.

La delimitación del nuevo sector que este plan de reforma interior define está incluida en lo que el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana clasifica como Suelo Urbano, dentro de las unidades de ejecución A-30 y A-31. Las principales características recogidas en el mismo son las siguientes:

#### U.E. A-30

Superficie total: 43.999'00 m<sup>2</sup>s

Superficie neta: 42.618'76 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: 19.414'20 m<sup>2</sup>t

Espacios libres: 3.231'52 m<sup>2</sup>s

Red viaria: 8.410'48 m<sup>2</sup>s

#### U.E. A-31

Superficie total: 36.665'00 m<sup>2</sup>s

Superficie neta: 35.924'70 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: 15.279 m<sup>2</sup>t

Espacios libres: 2.111'30 m<sup>2</sup>s

Red viaria: 9.089 m<sup>2</sup>s

Por su parte el sector que se configuró en el PRIM aprobado se configuraba en dos ámbitos:

AMBITO.1	
SUPERFICIE TOTAL	20.986,13 m <sup>2</sup>
SUP MANZANAS	15.860,49 m <sup>2</sup>
SUP ESPACIO LIBRES	0 m <sup>2</sup>
SUP. RED VIARIA	5.124,64 m <sup>2</sup>
SUP. CENTRO TRANSF	0 m <sup>2</sup>

AMBITO.2	
SUPERFICIE TOTAL	41.634'09 m2
SUP ADSCRITA	1.055'41 m2
SUP MANZANAS	25.273'57 m2
SUP ESPACIO LIBRES	5.916'86 m2
SUP. RED VIARIA	9.348'25 m2
SUP. CENTRO TRANSF	40 m2

Con la modificación que se pretende el sector responde a los siguientes parámetros:

Superficie total (incluidas superficies adscritas): 62.713,62 m2s

Superficie adscrita al sector: 987,13 m2s

Superficie de manzanas: 40.140,26 m2s

Edificabilidad: 21.957,56 m2t

Espacios libres públicos: 6.994,56 m2s

Espacios libres privados: 557,93 m2s

Red viaria: 13.953,74 m2s

Centros de Transformación: 80 m2s

## **2.2. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.**

En ningún momento tiene la intención este documento de variar ninguna de las determinaciones plasmadas en el Plan General de Burriana en cuanto a las directrices definitorias de la evolución urbana, ya que lo único que se pretende es desarrollar las determinaciones que el planeamiento ha marcado, siendo el mismo el que dirige la evolución municipal.

## **3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

La modificación de un área de reparto, constituye un cambio en la ordenación estructural del planeamiento, vedada en principio por la LRAU a los planes de Reforma Interior. No obstante, dado que el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento establece la posibilidad de que dichos parámetros sean modificados como consecuencia de la redelimitación de una unidad de ejecución (caso que nos ocupa) dicha posibilidad es legítima y nos sirve para ajustar el ámbito del área de reparto, para establecer un tratamiento diferenciado de distribución de cargas y beneficios entre los propietarios, en función del grado de consolidación que presenten las parcelas sujetas a la actuación integrada y para introducir nuevos elementos de ordenación pormenorizada que se varían respecto a la ordenación establecida en el plan general, debido a la casi total consolidación de las parcelas en él.

El hecho de que el sector tenga, como ya se ha señalado, una zona plenamente consolidada (y además con parte en la zona de servidumbre de costas), junto con otra que no lo está, nos lleva a concluir que la gestión mediante un plan de reforma interior del mismo en conjunto, pudiera generar, a la hora de la reparcelación, graves problemas, en particular con los propietarios de la zona que ya está consolidada. Por ello, se estima oportuno optar por una solución que minimice los problemas detectados, y que no es más que la de crear dentro del sector, ámbitos distintos, uno que englobe a las parcelas que se encuentran consolidadas y otro que recoja a las parcelas no consolidadas, todas ellas fuera de la zona de servidumbre de costas. Por su parte, las parcelas libres de edificación que se encuentran en dicha zona, se califican como espacios libres públicos, y por tanto pertenecientes al ámbito que se denomina no consolidado.

Además, citar también que aquellas zonas que quedan a caballo entre la zona no consolidada y la zona afecta a la servidumbre de costas, en las que por su forma o

superficie es imposible que se constituyan en la reparcelación como solares edificables, se califican como espacios libres de propiedad privada, sin edificabilidad, lo que en la práctica significa que se adjudicará el suelo a un propietario particular, pero que en dicho suelo no podrá materializarse aprovechamiento alguno (los derechos se le darán en el resto del ámbito no consolidado).

Por último, las zonas consolidadas que se encuentran en la zona de afección, quedan, siguiendo la actual legislación de costas, tal y como están en la actualidad, no entrando en el proceso reparcelatorio, ni siendo variadas en ningún aspecto por el presente documento de planeamiento.

De esta forma, lo que se pretende es que el ámbito que engloba a las áreas no consolidadas pueda gestionarse de un modo convencional, es decir cada propietario de suelo aporta sus parcelas originales, y tras descontar las cesiones reglamentarias, obtiene a cambio del pago de la urbanización, solares en los que edificar. Por otra parte, el conjunto de las zonas consolidadas, que conforman el segundo ámbito, al hallarse ya edificado, no aportarán más que el suelo de los viales que necesitan para convertirse en solares, y a cambio del pago de las obras de urbanización correspondientes regularizarán sus construcciones.

Como ya se ha indicado anteriormente, y puesto que las edificaciones consolidadas se encuentran dispersas en el ámbito del sector, hacer una división real de la ejecución de las obras de urbanización, es prácticamente imposible, por lo que se ha optado por incluir todos los ámbitos en un único proyecto de urbanización, así como en un único proyecto de reparcelación y una única unidad de ejecución.

Para formalizar la división del sector en los ámbitos, se ha hecho lo siguiente:

Por una parte, y tal y como se puede ver en anexo al presente documento, se ha obtenido un listado de los propietarios de las parcelas con edificación que existen en el sector, asignándoles un número y calculando la superficie de aportación que tienen.

Posteriormente y sobre la cartografía se ha procedido a marcar dichas construcciones consolidadas, teniendo en cuenta también las alturas edificadas, todo ello conducente a calcular el techo total que cada uno de los propietarios tiene. Dicho techo dividido entre 0.60 nos dará la superficie de parcela a la que corresponde como aprovechamiento ese techo. Con esta operación obtenemos los m<sup>2</sup> de suelo neto

necesarios para que el techo que posee la parcela quede regularizado y dentro de normas urbanísticas.

El suelo neto de cada ARU, por fin, se ha calculado intentando respetar en cada caso la conjunción de las tres mediciones siguientes: la superficie aportada (que se ha respetado cuando no hay posibilidad de traspasar el exceso al ámbito no consolidado), la superficie mínima resultante de parcela de 300 m<sup>2</sup>, y la superficie mínima de parcela necesaria para que el aprovechamiento consolidado se quede en la parcela que le corresponde. Con ello la superficie total de parcelas del ámbito consolidado es de 10.472'64 m<sup>2</sup>.

Este ámbito tendrá además de la superficie neta de parcelas, la correspondiente a los viales a los que dan frente las viviendas contenidas en él, y que asciende a la cantidad de 2.736,97 m<sup>2</sup>.

Con todo ello la superficie total del ámbito1 (consolidado) es de 13.209,61 m<sup>2</sup>.

En lo que refiere al ámbito 2 (no consolidado), se configurará con la superficie de las parcelas que no se incluyen en el ámbito1 (y que no estén consolidadas en la zona afecta a costas), para dar un total de 25.482,50 m<sup>2</sup>, que sumados a los 10.745,11 m<sup>2</sup> de viales, a los 987,13 m<sup>2</sup> de los viales adscritos, a los 1.731,72 m<sup>2</sup> correspondientes a los espacios libres públicos, a los 557,93 m<sup>2</sup> de los espacios libres privados, a los 80,00 m<sup>2</sup> del centro de transformación y a los 5.262,84 m<sup>2</sup> de zona calificada como SRD-SJL, da un total de 44.847,24 m<sup>2</sup>.

### **3.1. Contribuciones de los ámbitos.**

La división efectiva en ámbitos, impone de hecho que las contribuciones de las mismas sean distintas. Este Plan de Reforma Interior trata de poner las bases de las mismas, siendo el Proyecto de Reparcelación el que las definirá perfectamente.

De esta forma, los propietarios de terrenos en la ámbito2 tendrán un reparto de cargas en el que su aportación serán los terrenos no consolidados y su devolución se producirá en parcelas edificables, de las cuales habrá que descontar las cesiones, así como la parte proporcional de los costes de urbanización del sector. Por otra parte, los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito1 tendrán obligación de ceder los viales correspondientes de sus ARUs y de sufragar la parte proporcional de los costes de urbanización del sector para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar, obteniendo a cambio el aprovechamiento correspondiente a la superficie

aportada y/o la regularización del techo que ya tienen consolidado. Como se ha dicho ya anteriormente, el ámbito de las parcelas consolidadas que se encuentran dentro del ámbito de la servidumbre de costas, no participarán del reparto de cargas y beneficios de la reparcelación.

Como resumen de todo lo dicho anteriormente, cabe señalar que la división que se propone del sector en ámbitos, es a meros efectos monetarios, intentando dentro de lo posible que se produzca un reparto lo más equitativo posible de las cargas, al conseguir que por una parte las parcelas que no se encuentran consolidadas se repartan el aprovechamiento, tal y como sucede en un cualquier actuación, mientras que las parcelas consolidadas mantienen su edificabilidad consolidada, pasando los costes de urbanización a repartirse entre todas (las consolidadas y las no consolidadas).

Las superficies resultantes de las unidades de ejecución se resumen en el cuadro siguiente:

AMBITO.1 (consolidado)	
SUPERFICIE TOTAL	13.209,61 m2
SUP MANZANAS	10.472,64 m2
SUP. ÁMBITO VIAL DE SERVICIO	2.736,97 m2
SUP. CENTRO TRANSF	0 m2

AMBITO.2 (no consolidado)	
SUPERFICIE TOTAL	44.847,23 m2
SUP ADSCRITA	987,13 m2
SUP MANZANAS	25.482,50 m2
SUP ESPACIO LIBRES PÚBLICOS	1.731,72 m2
SJL - SRD	5.262,84 m2
SUP ESPACIO LIBRES PRIVADOS	557,93 m2
SUP. RED VIARIA	10.745,11 m2
SUP. CENTRO TRANSF	80,00 m2

AMBITO.3 (afecto a costas)	
SUPERFICIE TOTAL	4.656,78 m2
SUP MANZANAS	4.185,12 m2
SUP. RED VIARIA	471,66 m2

En cuanto al porcentaje de cesiones en el ámbito 2, podemos comprobar que mientras que en la ordenación del PRIM aprobado la suma de espacios libres, viales, y la destinada al centro de transformación ascendía a la cantidad de 16.360,52 m2, lo que en porcentaje suponía un 39,29 %, en la propuesta la superficie de dotaciones asciende a 18.806,80 m2 lo que supone un porcentaje del 41,93% superior al establecido en el PRI aprobado. Si comparamos el conjunto de cesiones del sector, ascendía en el PRIM aprobado a 21.486,16 m2, que representaba un 34,32% mientras que en el actual es de 22.015,43 m2, lo que aumenta el porcentaje al 35,10% con lo que se aumentan las dotaciones públicas en la modificación que se plantea.

### **3.2. Superficie adscrita al sector.**

Con el fin de dar continuidad al sector y conectarlo a los viales adyacentes, se impone la adquisición a cambio de aprovechamiento en el interior del mismo de los terrenos por los que discurren estos viales de conexión y que ascienden a la cantidad de 987,13 m2. Los propietarios de estos terrenos, contribuirán a la urbanización del sector en la proporción al aprovechamiento que les corresponde. El total de la superficie adscrita, lo será al ámbito 2 (no consolidada) puesto que es la única en la que se puede materializar el aprovechamiento.

### **3.3 Estudio de Incidencia sobre la población afectada y construcciones existentes.**

Con la nueva ordenación que se pretende establecer, se cree plenamente justificada la auténtica pretensión de este Plan de Reforma Interior: la mejora de la zona afectada, y el reparto justo de cargas y beneficios, en relación con las zonas consolidadas y no consolidadas. No se estima necesario un mayor desarrollo de este apartado, así como de un estudio detallado del régimen aplicable a las construcciones existentes, ya que ha sido ésta la base para la redacción del presente documento.

### **3.4 Afección a las unidades de ejecución actualmente vigentes en el Plan General de Burriana .**



Debido a la nueva delimitación que se ha establecido en el interior de las unidades denominadas U.E. A30 y U.E. A31 por el Plan General de Burriana, y en las que se ha creado un nuevo sector, queda por resolver la parte aquellas unidades que no se han integrado en el nuevo sector, y cuyas determinaciones se mantendrán tal y como estaban en el planeamiento vigente, sólo con una disminución de las superficies de las mismas. A continuación se presentan **las fichas de las unidades de ejecución U.E. A30 y U.E. A31 que sustituyen a las actuales:**

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD**

1. N° DE UNIDAD: .....	A30
2. SUPERFICIE TOTAL (m2): .....	7.095'14
3. SUPERFICIE NETA (m2): .....	7.095'14
4. EDIFICABILIDAD (m2t): .....	
EDA.....	
UFA.....	3.231'02
UFH.....	
EDC.1. ....	
EDC.2 .....	
IND .....	
ALM.1.....	
ALM.2.....	
ALM.3.....	
TER. ....	
SP* .....	
EC* .....	
IS* .....	
EL.2* .....	
5. EQUIPAMIENTOS (m2): .....	
E.L.1 .....	
E.L.2.....	
E.L.1*.....	
S.P. ....	
EC .....	
RV .....	1.710'11
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 suelo):	<b>0,592</b>
7. SISTEMA DE GESTIÓN:	<b>Directa / Indirecta</b>

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD**

1. N° DE UNIDAD: .....	A31
2. SUPERFICIE TOTAL (m2): .....	6.986'54
3. SUPERFICIE NETA (m2): .....	6.986'54
4. EDIFICABILIDAD (m2t): .....	
EDA.....	
UFA.....	2.971'97
UFH.....	
EDC.1. ....	
EDC.2. ....	
IND .....	
ALM.1.....	
ALM.2.....	
ALM.3.....	
TER. ....	
SP* .....	
EC* .....	
IS* .....	
EL.2* .....	
5. EQUIPAMIENTOS (m2): .....	
E.L.1 .....	
E.L.2.....	
E.L.1*.....	
S.P. ....	
EC .....	
RV .....	2.033'26
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 suelo):	<b>0,553</b>
7. SISTEMA DE GESTIÓN:	<b>Directa / Indirecta</b>

#### 4. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se especifica a continuación las fichas de Planeamiento y Gestión del sector "CAMINO DE LA SERRATELLA – CAMINO DEL MARGEN" este Plan de Reforma Interior.

<b>Clasificación:</b>	<b>Calificación:</b>	<b>Municipio:</b>
<b>URBANO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>BURRIANA</b>
	<b>Zona de Ordenanza:</b> UFA: Unifamiliar aislada - adosada	
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>		
<b>1. SUPERFICIES DE APORTACIÓN</b>		
Superficie ámbito 1 (consolidado)		12.301,14 m2
Superficie el ámbito 1 afecta a su destino		908,47 m2
Superficie TOTAL ámbito 1 (consolidado)		13.209,61 m2
Superficie ámbito 2 (no consolidado)		43.033,91 m2
Superficie el ámbito 2 afecta a su destino		1.813,32 m2
Superficie TOTAL ámbito 2 (no consolidado)		44.847,23 m2
Superficie ámbito 3 (afecto a costas)		4.202,44 m2
Superficie el ámbito 3 afecta a su destino		454,34 m2
Superficie TOTAL ámbito 3 (afecto a costas)		4.656,78 m2
Superficie total ámbitos 1+2+3		59.537,49 m2
Superficie total ámbitos 1+2+3 afecta a su destino		3.176,13 m2
Superficie total SECTOR		62.713,62 m2
<b>2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES</b>		
Superficie neta de manzanas ámbito 1		10.472,64 m2
Superficie red viaria ámbito 1		2.736,97 m2
Edificabilidad ámbito 1 (resultado de sup. parcela neta x 0,60 m2t/m2s)		6.283,58 m2t UFA
Superficie neta de manzanas ámbito 2		25.482,50 m2
Superficie espacios libres privados ámbito 2		557,93 m2
Superficie red viaria ámbito 2		10.745,11 m2
Superficie red viaria adscrita al ámbito 2		987,13 m2
Superficie espacios libres ámbito 2		1.731,72 m2
Superficie dotacional SJL – SRD ámbito 2		5.262,84 m2
Superficie centros de transformación		80,00 m2
Edificabilidad ámbito 2		15.673,98 m2t UFA
Superficie neta de manzanas ámbito 3		4.185,12 m2
Superficie red viaria ámbito 3		471,66 m2

<b>GESTIÓN</b>	
<b>Unidad de Ejecución:</b>  única	<b>Aprovechamiento tipo (del ámbito 2):</b>  $AT = (1'3 \cdot 15.673,97) / (44.847,23 - 1.813,32)$ <p style="text-align: right;">0.473491 m2t EDC / m2s</p>
<b>Gestión</b>  INDIRECTA	<b>Condiciones para la redelimitación:</b>  Correrá a cargo del ámbito 2 la cesión de los terrenos de viales necesarios para conectar con las actuaciones colindantes, marcadas por este plan de reforma interior en 987,13 m2s los cuales se compensarán con los metros cuadrados de techo correspondientes.
<b>CONDICIONES</b>	
<b>Condiciones de desarrollo:</b>  Por lo que respecta a las edificaciones existentes dentro de la zona de servidumbre de protección de costas, quedarán sujetas al régimen establecido en la citada ley de costas y demás legislación vigente aplicable al caso.	<b>Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución:</b>  La superficie total de los ámbitos, podrá variar debido a la inclusión o exclusión de alguna parcela por alguna circunstancia detectada en la reparcelación y que así lo aconseje.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación del sector se ha efectuado, dando continuidad, en la medida de lo posible, a los viales ya consolidados en la urbanización, ampliando las mismas cuando ello ha sido posible y respetando básicamente la ordenación pormenorizada que se recoge en el Plan General.

La ordenación corresponde a la proyectada en el plan general excepto en los siguientes puntos;

- Calle Miguel Hernández; Se modifica el trazado en planta pasando de ser un trazado recto a un acuerdo en la zona no afecta por costas y respetando el actual trazado de la calle en la zona afecta a servidumbre.
- Incorporación del vial nº 13; En la ordenación propuesta se incorpora el vial denominado nº13 hasta su entronque con el nº4 para solucionar el acceso las viviendas que existen.
- Incorporación de espacios libres en las zonas libres de edificación que se ubican en la zona de servidumbre de protección de costas.

El resto de viales y espacios libres están marcados según el plan general vigente.

Los viales principales de 10 metros de anchura total rodeando los espacios libres principales que se encuentran en el ámbito. Se ha tratado de diseñar unas vías que vayan en las dos direcciones principales, la norte - sur, siguiendo la línea de la playa, y la perpendicular, este – oeste que divide el mismo en cuatro partes principales.

De esta forma, se diseña el sector en quince (15) manzanas en las que se ubican o ubicarán las parcelas:

Manzana M1: 2.071,44 m<sup>2</sup>

Manzana M2: 1.200,42 m<sup>2</sup>

Manzana M3: 1.882,43 m<sup>2</sup>

Manzana M4: 2.300,75 m<sup>2</sup>

Manzana M5: 1.931,81 m<sup>2</sup>

Manzana M6: 3.960,92 m<sup>2</sup>

Manzana M7: 2.826,28 m<sup>2</sup>

Manzana M8: 2.964,51 m<sup>2</sup>

Manzana M9: 7.484,60 m<sup>2</sup>

Manzana M10: 3.517,82 m<sup>2</sup>

Manzana M11: 4.142,63 m2  
Manzana M12: 781,77 m2  
Manzana M13: 524,66 m2  
Manzana M14: 583,22 m2  
Manzana M15: 1.059,93 m2  
Manzana 16: 3.465,00 m2

Las superficies anteriores incluyen tanto los ámbitos consolidados como los no consolidados como los afectos a servidumbre de costas.

Por último, y tal y como ya se ha comentado anteriormente, se ha procurado mantener un tamaño de parcelas similar al que actualmente existe, tratando con ello de respetar al máximo las construcciones (tanto edificaciones consolidadas, como resto de construcciones vallado, piscinas, etc.) todo ello con el ánimo de que las posibles indemnizaciones que se deban hacer sean las mínimas, así como los perjuicios a los propietarios actuales.

## **6. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.**

La gestión del Plan de Reforma Interior se realiza según se establece en la Ley Reguladora, mediante la redacción y aprobación del consiguiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del nuevo sector definido, del que este documento forma parte.

El Programa tiene como función la de disponer las condiciones y plazos en que se urbanizará los terrenos que comprende este Plan de Reforma Interior, planificando el proceso de gestión urbanística. El Programa tendrá vigencia definida en el tiempo, habiéndose de desarrollar en un plazo determinado.

El Programa será pues el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior define una Unidad de Ejecución para el sector del sector, habiendo distinguido en ámbitos únicamente por la consolidación de la edificación existente y las afecciones establecidas, según lo dispuesto en el artículo 33.4 de la LRAU 6/94 y en la ley de costas.

Las condiciones de integración y conexión de la Unidad de Ejecución vienen explicitadas en el Proyecto de Urbanización, que se anexa al presente Programa.

El artículo 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat, dice:

“A los efectos previstos en el artículo 60.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el aprovechamiento urbanístico subjetivo – o aprovechamiento susceptible de apropiación – coincidirá, en suelo urbano, con el aprovechamiento de referencia”.

La distribución de las parcelas edificables, así como de los espacios libres y viales de la unidad de ejecución pueden verse en los planos correspondientes.

Por último recalcar, que este Plan de Reforma Interior, trata de marcar las bases de la gestión de las Unidades de Ejecución, y que será posteriormente el proyecto de reparcelación el que marque exactamente el límite de los ámbitos.



# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **INDICE**

1. Generalidades

2. Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.

2.1. Condiciones comunes para las zonas de calificación de vivienda unifamiliar UFA.

2.2. Condiciones específicas para la zona de calificación de vivienda unifamiliar UFA. Vivienda unifamiliar aislada.

## **1. GENERALIDADES.**

Se redactan las presentes normas urbanísticas para la zona tipológica definida en el presente Plan de Reforma Interior del Programa de Actuación Integrada "Camino de la Serratella – Camí del Marge" como complemento a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana. En todas aquellas determinaciones que las presentes normas no regulan, se estará a lo establecido en el título correspondiente de las citadas normas del P.G.O.U. de Burriana.

## **2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

### **2.1. Condiciones comunes para las zonas de calificación de vivienda unifamiliar UFA**

#### **2.1.1.- Ámbito**

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con los título UFA en el Plano nº9 "Calificación y usos. Ordenación pormenorizada del sector" del presente documento.

#### **2.1.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA de **0,615088 m<sup>2</sup> UFA/m<sup>2</sup>**. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

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

### **2.2. Condiciones específicas para la zona de calificación de vivienda unifamiliar UFA . Vivienda Unifamiliar Aislada.**

#### **2.2.1. Parámetros de emplazamiento.**

##### 1. Parámetros de emplazamiento.

- a) La **ocupación** máxima de parcela será del **35%** de su superficie.

Con todo lo expuesto se da por concluido el Plan de Reforma Interior del Programa de actuación integrada "Camino de la Serratella – Camí del Marge".

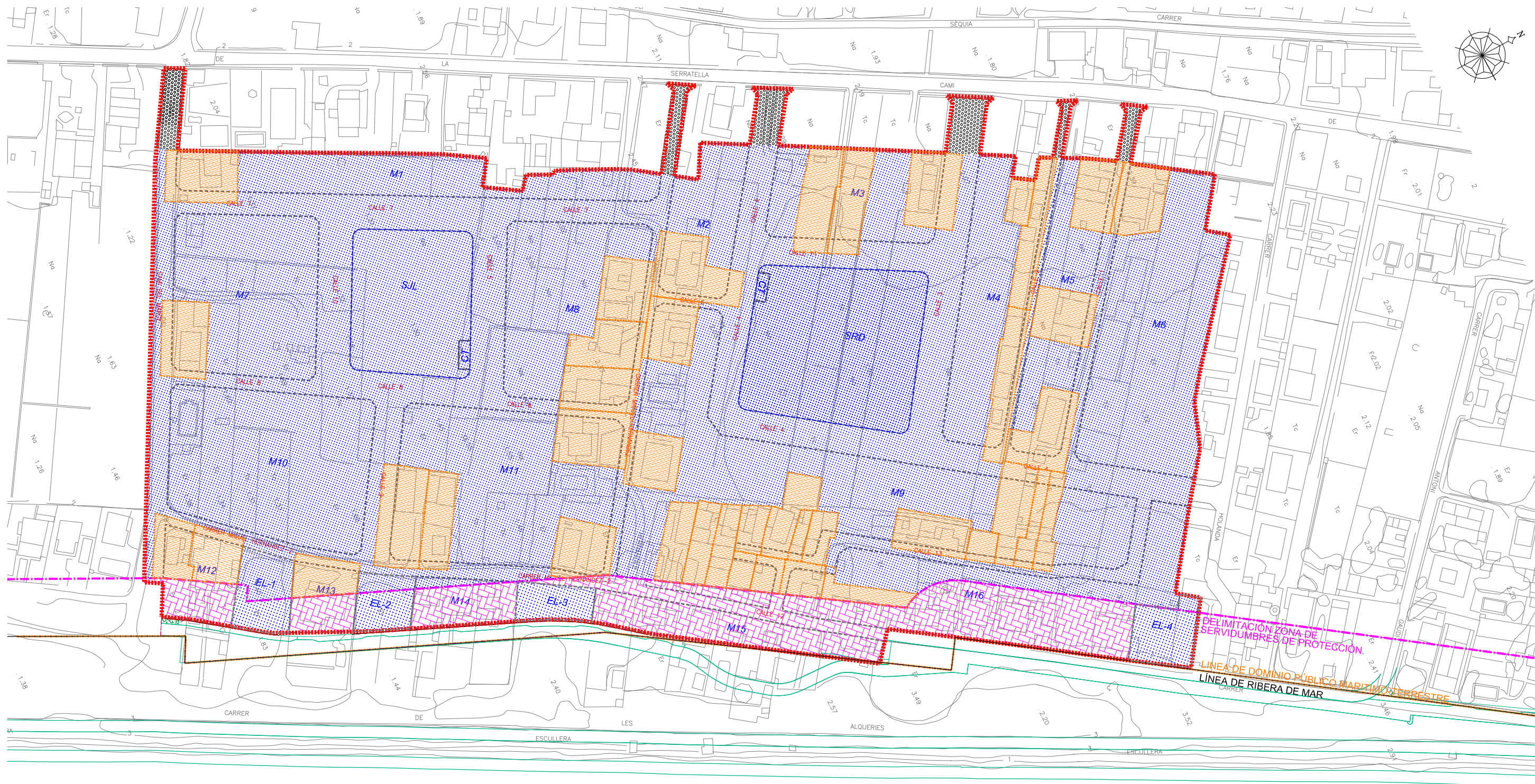
Valencia, Octubre de 2008

Fdo: Juan José Bonillo Díaz  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**ANEXO:**

**LISTADO DE PARCELAS DE APORTACIÓN CONSOLIDADAS Y ARUS.**


**PLANO DE DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS.**




..... LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

 DELIMITACION AMBITO 1  
SUPERFICIE=13.209,61m<sup>2</sup>

 DELIMITACION AMBITO 2  
SUPERFICIE=43.860,10m<sup>2</sup>

 ZONA AFECTA COSTAS  
SUPERFICIE=4.656,78m<sup>2</sup>

 SUPERFICIES ADSCRITAS AL ÁMBITO 2  
SUPERFICIE=987,13m<sup>2</sup>

## **LISTADO DE PARCELAS DE APORTACIÓN CONSOLIDADAS Y ARUS.**



## ÁMBITO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS

1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13
Nº ARU	Nombre	Nº Parcela aportación	Superficie Manzana ARU	Superficie Vial ARU	Superficie Total ARU	Superficie de parcela aportada en ámbito consolidado (m2s)	Superficie de parcela aportada en configuración otros ARU's (m2s)	Superficie total de parcela aportada (m2s)	Aprovecham Tipo (M2t EDC / M2s)	Edificabilidad adjudicable (m2t UFA)	Edificabilidad adjudicada (m2t UFA)	Excesos(+) / Defectos(-) adjudicación (m2t UFA)
ARU 1	<b>Celia Pascual y otros</b>	p23	294,46	88,82	383,28	383,28		383,28	0,361254	180,00	180,00	0,00
	caminos existentes		5,54	65,48	71,02			0,00				
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>154,30</b>	<b>454,30</b>			<b>0,00</b>				
ARU 2	<b>Hnas. Piera Ripolles</b>	p84-85	291,61	32,38	323,99	323,99		323,99	0,429728	181,00	181,00	0,00
	caminos existentes		10,05	99,23	109,28			0,00				
	<b>Total</b>		<b>301,66</b>	<b>131,61</b>	<b>433,27</b>			<b>0,00</b>				
ARU 3	<b>Antonio Parra</b>	p81	162,41	0,00	162,41	162,41		162,41	0,486149	102,64	102,64	0,00
	caminos existentes		8,66	112,16	120,82			0,00				
	<b>Total</b>		<b>171,07</b>	<b>112,16</b>	<b>283,23</b>			<b>0,00</b>				
ARU 4	<b>Francisco Antonio Dembilio</b>	p20	253,74	0,00	253,74	253,74		253,74	0,475417	156,82	156,82	0,00
	caminos existentes		7,63	49,14	56,77			0,00				
	<b>Total</b>		<b>261,37</b>	<b>49,14</b>	<b>310,51</b>			<b>0,00</b>				
ARU 5	<b>Hector Guiral Torner</b>	p73	219,10	0,00	219,10	219,10		219,10	0,497202	141,62	141,62	0,00
	caminos existentes		16,93	62,59	79,52			0,00				
	<b>Total</b>		<b>236,03</b>	<b>62,59</b>	<b>298,62</b>			<b>0,00</b>				
ARU 6	<b>José Antonio López</b>	p52	319,32	30,33	349,65	349,65		349,65	0,298366	135,62	210,24	74,62
	Isabel Palomar	p79	31,08	161,30	192,38		192,38	192,38	0,298366	74,62	0,00	-74,62
	caminos existentes		0,00	19,27	19,27			0,00				
	<b>Total</b>		<b>350,40</b>	<b>210,90</b>	<b>561,30</b>			<b>0,00</b>				
ARU 7	<b>Agustín Ventura</b>	p89	319,27	14,60	333,87	333,87		333,87	0,441356	191,56	191,56	0,00
	caminos existentes		0,00	13,00	13,00			0,00				
	<b>Total</b>		<b>319,27</b>	<b>27,60</b>	<b>346,87</b>			<b>0,00</b>				
ARU 8	<b>Ignacio José Ferriz</b>	p49	315,86	60,00	375,86	375,86		375,86	0,393277	192,16	192,16	0,00
	caminos existentes		4,41	11,45	15,86			0,00				
	<b>Total</b>		<b>320,27</b>	<b>71,45</b>	<b>391,72</b>			<b>0,00</b>				
ARU 9	<b>José Martí</b>	p53-54	273,93	0,00	273,93	273,93		273,93	0,461538	164,36	164,36	0,00
	caminos existentes		0,00	0,00	0,00			0,00				
	<b>Total</b>		<b>273,93</b>	<b>0,00</b>	<b>273,93</b>			<b>0,00</b>				
ARU 10	<b>José Patricio</b>	p36-37	209,15	0,00	209,15	209,15		209,15	0,528336	143,65	143,65	0,00
	caminos existentes		30,27	0,00	30,27			0,00				0,00
	<b>Total</b>		<b>239,42</b>	<b>0,00</b>	<b>239,42</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
ARU 11	<b>Juan Carlos Uso y otra</b>	p67-68	192,03	0,00	192,03	192,03		192,03	0,531239	132,62	132,62	0,00
	caminos existentes		29,00	0,00	29,00			0,00				
	<b>Total</b>		<b>221,03</b>	<b>0,00</b>	<b>221,03</b>			<b>0,00</b>				
ARU 12	<b>Dolores Torrent</b>	p105	134,19	15,81	150,00	150,00		150,00	0,412892	80,51	80,51	0,00
	caminos existentes		0,00	9,87	9,87			0,00				
	<b>Total</b>		<b>134,19</b>	<b>25,68</b>	<b>159,87</b>			<b>0,00</b>				
ARU 13	<b>José Bodí</b>	p69	85,18	0,16	85,34	85,34		85,34	0,460673	51,11	51,11	0,00
	caminos existentes		0,00	22,24	22,24			0,00				
	<b>Total</b>		<b>85,18</b>	<b>22,40</b>	<b>107,58</b>			<b>0,00</b>				
ARU 14	<b>Manuel José Carceller</b>	p15-16	300,00	11,74	311,74	311,74		311,74	0,444157	180,00	180,00	0,00
	caminos existentes		0,00	14,30	14,30			0,00				
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>26,04</b>	<b>326,04</b>			<b>0,00</b>				
ARU 15	<b>Teresa Peris y otros</b>	p9	74,57	5,47	80,04	80,04		80,04	0,429997	44,74	44,74	0,00
	caminos existentes		0,00	47,83	47,83			0,00				
	<b>Total</b>		<b>74,57</b>	<b>53,30</b>	<b>127,87</b>			<b>0,00</b>				
ARU 16	<b>Victoria Ferris</b>	p32	71,38	0,00	71,38	71,38		71,38	0,461538	42,83	42,83	0,00
	caminos existentes		0,00	12,58	12,58			0,00				
	<b>Total</b>		<b>71,38</b>	<b>12,58</b>	<b>83,96</b>			<b>0,00</b>				

## ÁMBITO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS

1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13
Nº ARU	Nombre	Nº Parcela aportación	Superficie Manzana ARU	Superficie Vial ARU	Superficie Total ARU	Superficie de parcela aportada en ámbito consolidado (m2s)	Superficie de parcela aportada en configuración otros ARU's (m2s)	Superficie total de parcela aportada (m2s)	Aprovecham Tipo (M2t EDC / M2s)	Edificabilidad adjudicable (m2t UFA)	Edificabilidad adjudicada (m2t UFA)	Excesos(+) / Defectos(-) adjudicación (m2t UFA)
ARU 17	Manuela Ebri	p27	103,65	0,00	103,65	103,65		103,65	0,461538	62,19	62,19	0,00
	caminos existentes		0,00	59,80	59,80			0,00				
	<b>Total</b>		<b>103,65</b>	<b>59,80</b>	<b>163,45</b>			<b>0,00</b>				
ARU 18	Josefina Sogues	p34-35	112,38	4,02	116,40	116,40		116,40	0,445599	67,43	67,43	0,00
	caminos existentes		0,00	57,44	57,44			0,00				
	<b>Total</b>		<b>112,38</b>	<b>61,46</b>	<b>173,84</b>			<b>0,00</b>				
ARU 19	Nicolae Marian	p75	242,70	0,00	242,70	242,70		242,70	0,466373	147,15	180,00	32,85
	Miguel Melchor	p62	54,19	0,00	54,19		54,19	54,19	0,466373	32,85	0,00	-32,85
	caminos existentes		3,11	58,78	61,89			0,00				
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>58,78</b>	<b>358,78</b>			<b>0,00</b>				
ARU 20	Tomás Gallen	p33	86,62	0,00	86,62	86,62		86,62	0,466014	52,48	52,48	0,00
	caminos existentes		0,84	23,25	24,09			0,00				
	<b>Total</b>		<b>87,46</b>	<b>23,25</b>	<b>110,71</b>			<b>0,00</b>				
ARU 21	Elisa Consuelo Uso	p109-110	285,02	58,23	343,25	343,25		343,25	0,373383	166,61	180,00	13,39
	Tomás Simarro	p101	0,00	8,61	8,61		8,61	8,61	0,373383	4,18	0,00	-4,18
	Argimiro Rodiel	p91	14,72	4,25	18,97		18,97	18,97	0,373383	9,21	0,00	-9,21
	caminos existentes		0,26	15,07	15,33			0,00				
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>86,16</b>	<b>386,16</b>			<b>0,00</b>				
ARU 22	Rosa Villanova y otra	p59-60	138,58	12,53	151,11	151,11		151,11	0,399550	78,49	83,15	4,66
	Tomás Simarro	p101	0,00	8,97	8,97		8,97	8,97	0,399550	4,66	0,00	-4,66
	caminos existentes	caminos	0,00	15,16	15,16			0,00				
	<b>Total</b>		<b>138,58</b>	<b>36,66</b>	<b>175,24</b>			<b>0,00</b>				
ARU 23	María Vinaixa y otros	p111-112	148,66	17,54	166,20	166,20		166,20	0,386287	83,46	89,20	5,73
	Tomás Simarro	p101	0,00	11,42	11,42		11,42	11,42	0,386287	5,73	0,00	-5,73
	caminos existentes		0,00	14,03	14,03			0,00				
	<b>Total</b>		<b>148,66</b>	<b>42,99</b>	<b>191,65</b>			<b>0,00</b>				
ARU 24	Tomás Simarro	p101	250,11	126,10	376,21	376,21		376,21	0,290928	142,29	180,00	37,71
	Antonio Navarrete	p74	49,89	38,89	88,78		88,78	88,78	0,290928	33,58	0,00	-33,58
	Argimiro Rodiel	p91	0,00	10,94	10,94		10,94	10,94	0,290928	4,14	0,00	-4,14
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>175,93</b>	<b>475,93</b>			<b>0,00</b>				
ARU 25	Consolación Hervas y otros	p72	204,92	46,33	251,25	251,25		251,25	0,405419	132,42	200,82	68,40
	Antonio Navarrete	p74	129,78	0,00	129,78		129,78	129,78	0,405419	68,40	0,00	-68,40
	<b>Total</b>		<b>334,70</b>	<b>46,33</b>	<b>381,03</b>			<b>0,00</b>				
ARU 26	Celedonio Rueda	p93	340,49	22,09	362,58	362,58		362,58	0,389359	183,53	204,29	20,77
	Elisa Barrera	p6-7	0,00	41,03	41,03		41,03	41,03	0,389359	20,77	0,00	-20,77
	caminos existentes		0,00	0,00	0,00			0,00				
	<b>Total</b>		<b>340,49</b>	<b>63,12</b>	<b>403,61</b>			<b>0,00</b>				
ARU 27	Elisa Barrera	p6-7	300,00	63,52	363,52	363,52		363,52	0,380891	180,00	180,00	0,00
	caminos existentes		0,00	0,00	0,00			0,00				
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>63,52</b>	<b>363,52</b>			<b>0,00</b>				
ARU 28	Carmen Casañ	p17	129,12	0,00	129,12	129,12		129,12	0,461538	77,47	77,47	0,00
	caminos existentes		0,00	0,00	0,00			0,00				
	<b>Total</b>		<b>129,12</b>	<b>0,00</b>	<b>129,12</b>			<b>0,00</b>				
ARU 29	Juan Felix Palomares	p80	300,00	80,95	380,95	380,95		380,95	0,363464	180,00	180,00	0,00
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>80,95</b>	<b>380,95</b>			<b>0,00</b>				
ARU 30	Argimiro Rodiel	p91	269,94	107,78	377,72	377,72		377,72	0,338921	166,42	186,41	19,99
	Miguel Melchor	p62	21,40	0,00	21,40		21,40	21,40	0,338921	9,43	0,00	-9,43
	Juan Felix Palomares	p80	19,34	4,62	23,96		23,96	23,96	0,338921	10,56	0,00	-10,56
	<b>Total</b>		<b>310,68</b>	<b>112,40</b>	<b>423,08</b>			<b>0,00</b>				



## ÁMBITO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS

1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13
Nº ARU	Nombre	Nº Parcela aportación	Superficie Manzana ARU	Superficie Vial ARU	Superficie Total ARU	Superficie de parcela aportada en ámbito consolidado (m2s)	Superficie de parcela aportada en configuración otros ARU's (m2s)	Superficie total de parcela aportada (m2s)	Aprovecham Tipo (M2t EDC / M2s)	Edificabilidad adjudicable (m2t UFA)	Edificabilidad adjudicada (m2t UFA)	Excesos(+) / Defectos(-) adjudicación (m2t UFA)
ARU 31	Francisca Ramos	p57-58	254,32	0,00	254,32	254,32		254,32	0,301069	99,54	180,00	80,46
	Miguel Melchor	p62	45,68	159,90	205,58		205,58	205,58	0,301069	80,46	0,00	-80,46
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>159,90</b>	<b>459,90</b>			<b>0,00</b>				
ARU 32	Manuel Sos	p103	308,45	0,00	308,45	308,45		308,45	0,398433	159,77	211,27	51,51
	Vicente Chabrera	p18	43,67	54,46	98,13		98,13	98,13	0,398433	50,83	0,00	-50,83
	Promociones Voramar SL	p87	0,00	1,31	1,31		1,31	1,31	0,398433	0,68	0,00	-0,68
	<b>Total</b>		<b>352,12</b>	<b>55,77</b>	<b>407,89</b>			<b>0,00</b>				
ARU 33	Ramon Ramos	p90	386,60	57,48	444,08	444,08		444,08	0,400428	231,17	231,96	0,79
	Vicente Chabrera	p18	0,00	1,52	1,52		1,52	1,52	0,400428	0,79	0,00	-0,79
	<b>Total</b>		<b>386,60</b>	<b>59,00</b>	<b>445,60</b>			<b>0,00</b>				
ARU 34	José Pedro Guallar	p40	312,91	80,60	393,51	393,51		393,51	0,329525	168,57	243,60	75,03
	Promociones Voramar SL	p86	93,09	82,05	175,14		175,14	175,14	0,329525	75,03	0,00	-75,03
	<b>Total</b>		<b>406,00</b>	<b>162,65</b>	<b>568,65</b>			<b>0,00</b>				
ARU 35	Fidel Rodríguez Izquierdo	p39	300,00	59,79	359,79	359,79		359,79	0,365045	170,74	180,00	9,26
	José Pedro Guallar	p40	0,00	19,51	19,51		19,51	19,51	0,365045	9,26	0,00	-9,26
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>79,30</b>	<b>379,30</b>			<b>0,00</b>				
ARU 36	Juan Bautista Soler	p102	309,55	39,43	348,98	348,98		348,98	0,406942	184,62	185,73	1,11
	Joaquín Sanahuja	p94-95	0,00	2,10	2,10		2,10	2,10	0,406942	1,11	0,00	-1,11
	<b>Total</b>		<b>309,55</b>	<b>41,53</b>	<b>351,08</b>			<b>0,00</b>				
ARU 37	Miguel Hidalgo y otro	p43	335,02	50,78	385,80	385,80		385,80	0,400790	201,01	201,01	0,00
	<b>Total</b>		<b>335,02</b>	<b>50,78</b>	<b>385,80</b>			<b>0,00</b>				
ARU 38	Vicente de la Liras	p50	347,60	39,88	387,48	387,48		387,48	0,414036	208,56	208,56	0,00
	<b>Total</b>		<b>347,60</b>	<b>39,88</b>	<b>387,48</b>			<b>0,00</b>				
ARU 39	José Luis Hidalgo	p42	298,70	97,08	395,78	395,78		395,78	0,346743	178,40	180,00	1,60
	Roberto Ibañez	p47-48	1,30	0,00	1,30		1,30	1,30	0,346743	0,59	0,00	-0,59
	Joaquín Sanahuja	p94-95	0,00	2,24	2,24		2,24	2,24	0,346743	1,01	0,00	-1,01
	<b>Total</b>		<b>300,00</b>	<b>99,32</b>	<b>399,32</b>			<b>0,00</b>				
ARU 40	Joaquín Sanahuja	p94-95	383,76	107,09	490,85	490,85		490,85	0,359708	229,53	230,26	0,72
	José Luis Hidalgo	p42	0,00	1,55	1,55		1,55	1,55	0,359708	0,72		-0,72
	<b>Total</b>		<b>383,76</b>	<b>108,64</b>	<b>492,40</b>			<b>0,00</b>				
ARU 41	Jose Baldovi	p4-5	186,50	0,00	186,50	186,50		186,50	0,461538	111,90	111,90	0,00
	caminos existentes		0,00	9,10	9,10			0,00				
	<b>Total</b>		<b>186,50</b>	<b>9,10</b>	<b>195,60</b>			<b>0,00</b>				
<b>TOTAL</b>			<b>10.472,64</b>	<b>2.736,97</b>	<b>13.209,61</b>	<b>11.182,33</b>	<b>1.118,81</b>	<b>12.301,14</b>		<b>6.283,58</b>	<b>6.283,58</b>	<b>0,00</b>

## PLANOS

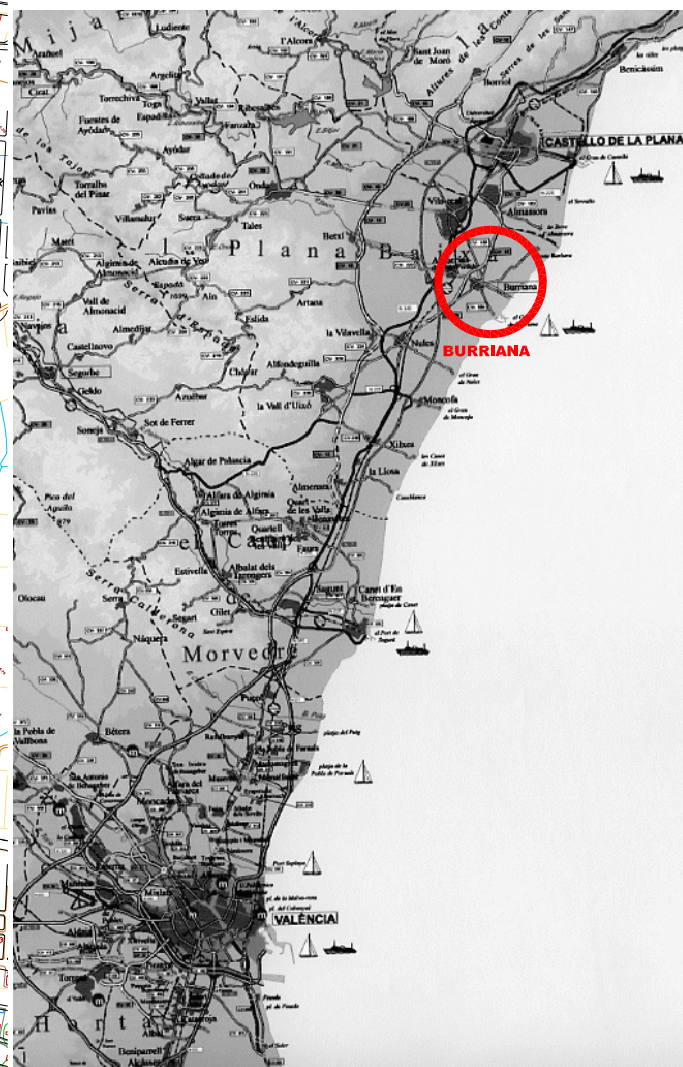
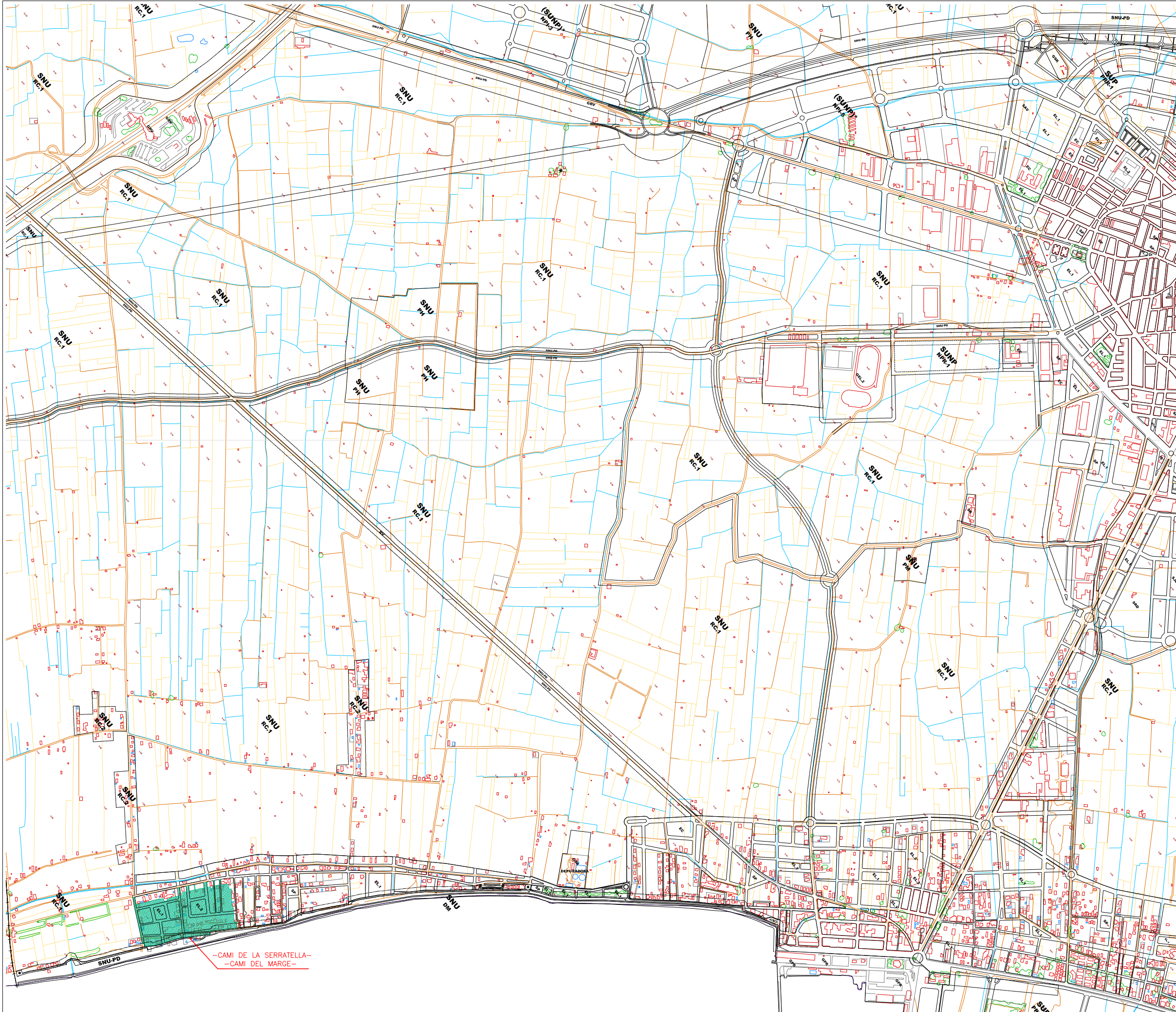
### PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Situación	S/E
2. Plano catastral de estructura de la propiedad.	1:1.000
3. Topografía del terreno.	1:1.000
4. Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes	1:1.000
5. Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales	1:1.000
6. Afecciones a la ordenación establecida.	1:1.000
7. Ordenación estructural del sector. Planeamiento vigente	1:2.000
8. Ordenación estructural del sector. Planeamiento propuesto	1:2.000

### PLANOS DE ORDENACIÓN

9. Calificación y usos. Ordenación pormenorizada del sector	1:1.000
10. Red de reserva de suelo dotacional público	1:1.000
11.1 Red viaria: Alineaciones y rasantes	1:1.000
11.2 Red viaria: Gráficos de sección	1:100
12. Delimitación de ámbitos y unidades de ejecución	1:1.000





EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO  
DE BURRIANA



PROMUEVE:  
**L3M CONSTRUCCION,  
URBANISMO Y SERVICIOS S.A.**



ESCALA:  
S/E

ESCALA GRAFICA:

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR  
CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN  
EN SUELO URBANO  
BURRIANA - CASTELLÓN

CODIGO:  
PAI.PR-04.04  
REVISION:  
003

FECHA:  
OCTUBRE  
2008

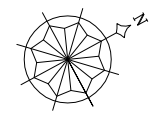
HOJA:  
1 DE 1

Nº DE PLANO  
01.

DESIGNACION DEL PLANO:  
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.





..... AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA



PROMUEVE: L3M CONSTRUCCION, URBANISMO Y SERVICIOS S.A.



ESCALA: 1/1.000  
ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50M

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN EN SUELO URBANO BURRIANA - CASTELLÓN

CODIGO: PAI.PR-04.04  
REVISION: 003

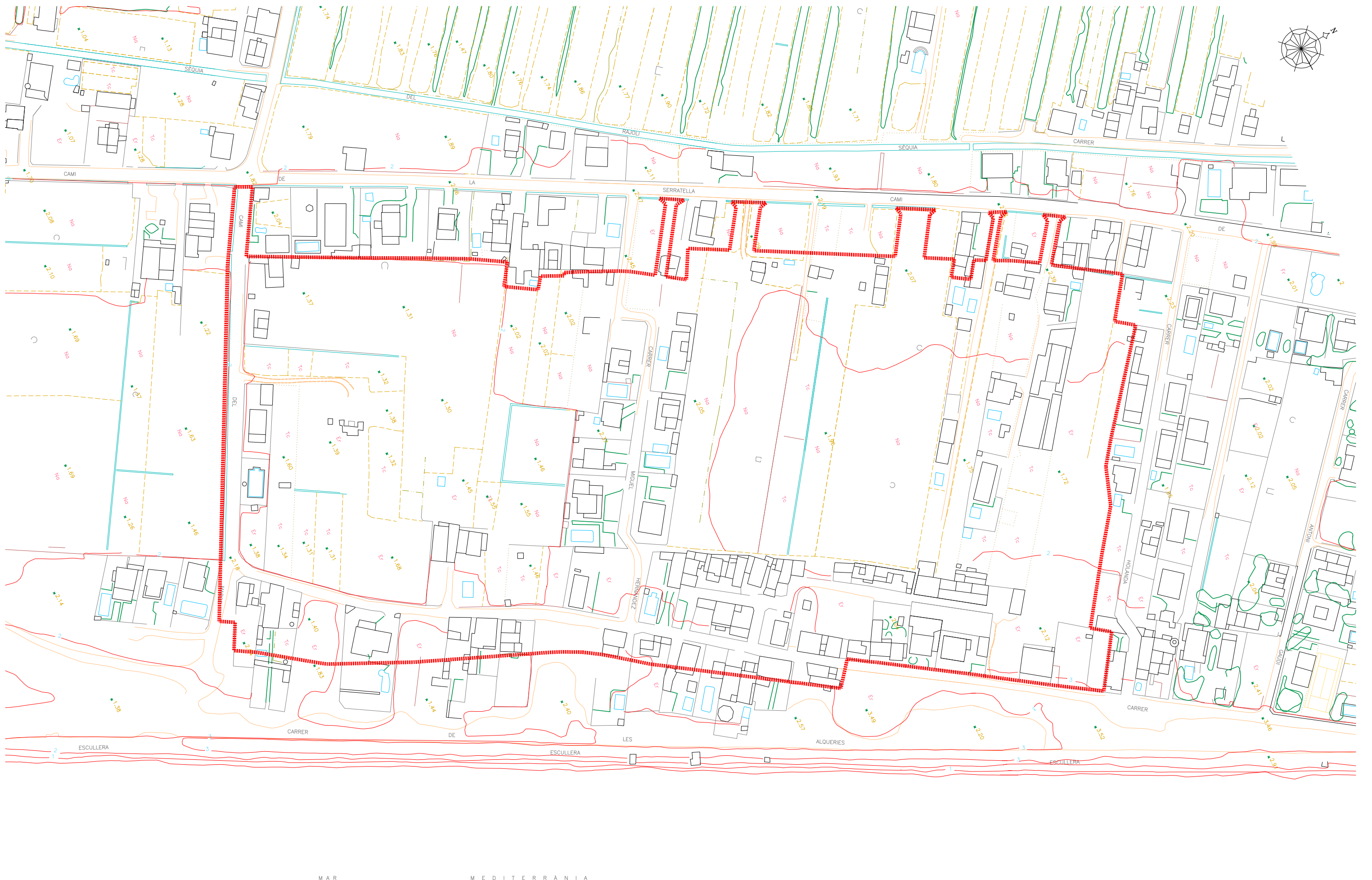
FECHA: OCTUBRE 2008

HOJA: 1 DE 1

Nº DE PLANO: 02.

DESIGNACION DEL PLANO: PLANO CATASTRAL DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

AUTOR DEL PROYECTO: JUAN JOSE BONILLO DIAZ Ing. Caminos, Canales y Puertos.



MAR MEDITERRÀNIA

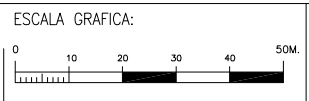
EXCELENTÍSSIMO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA



PROMUEVE:  
**L3M CONSTRUCCION, URBANISMO Y SERVICIOS S.A.**



ESCALA:  
 1/1.000



MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR  
 CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN  
 EN SUELO URBANO  
 BURRIANA - CASTELLÓN

CODIGO:  
 PAI.PR-04.04  
 REVISION:  
 003

FECHA:  
 OCTUBRE 2008

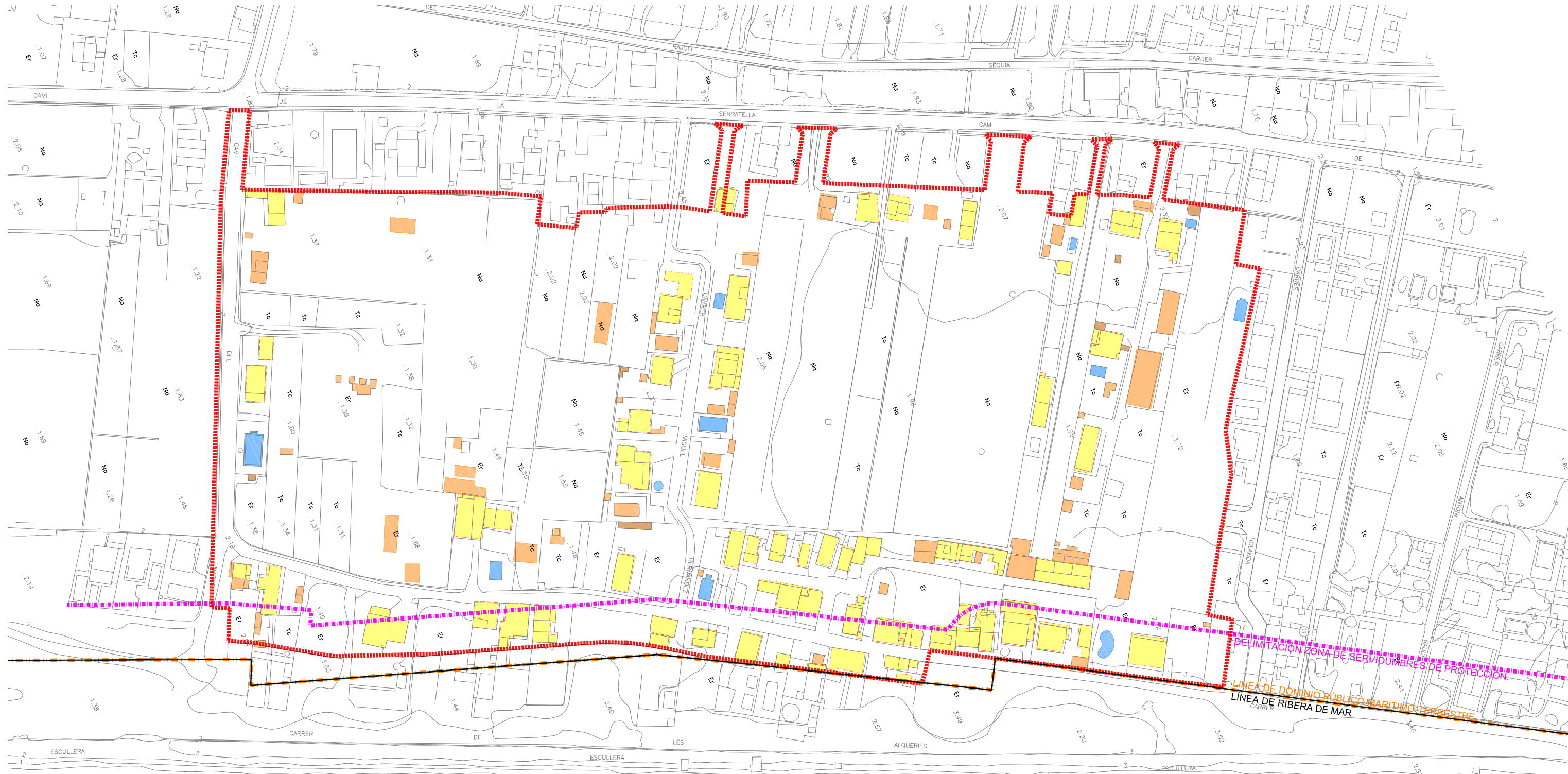
HOJA:  
 1 DE 1

Nº DE PLANO  
 3




DESIGNACION DEL PLANO:  
 TOPOGRAFIA DEL TERRENO

AUTOR DEL PROYECTO:  
 JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
 Ing. Caminos, Canales y Puertos.



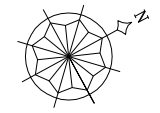


----- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

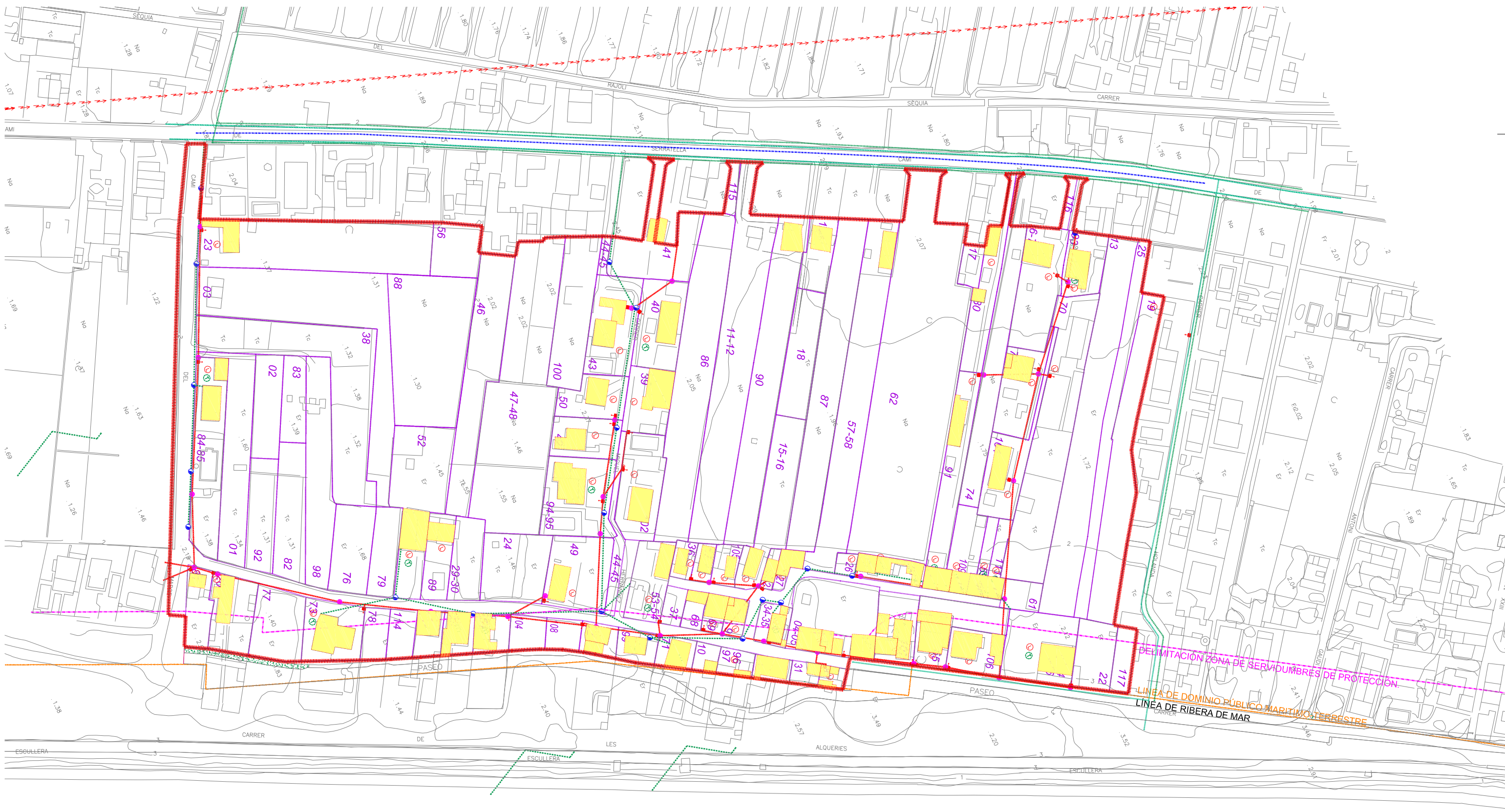
LEYENDA	
	EDIFICACIONES EXISTENTES
	EDIFICACIONES AUXILIARES EXISTENTES
	PISCINAS EXISTENTES
Fr	Frutales
Na	Naranjos
Tc	Terreno de cultivo
Er	Erial



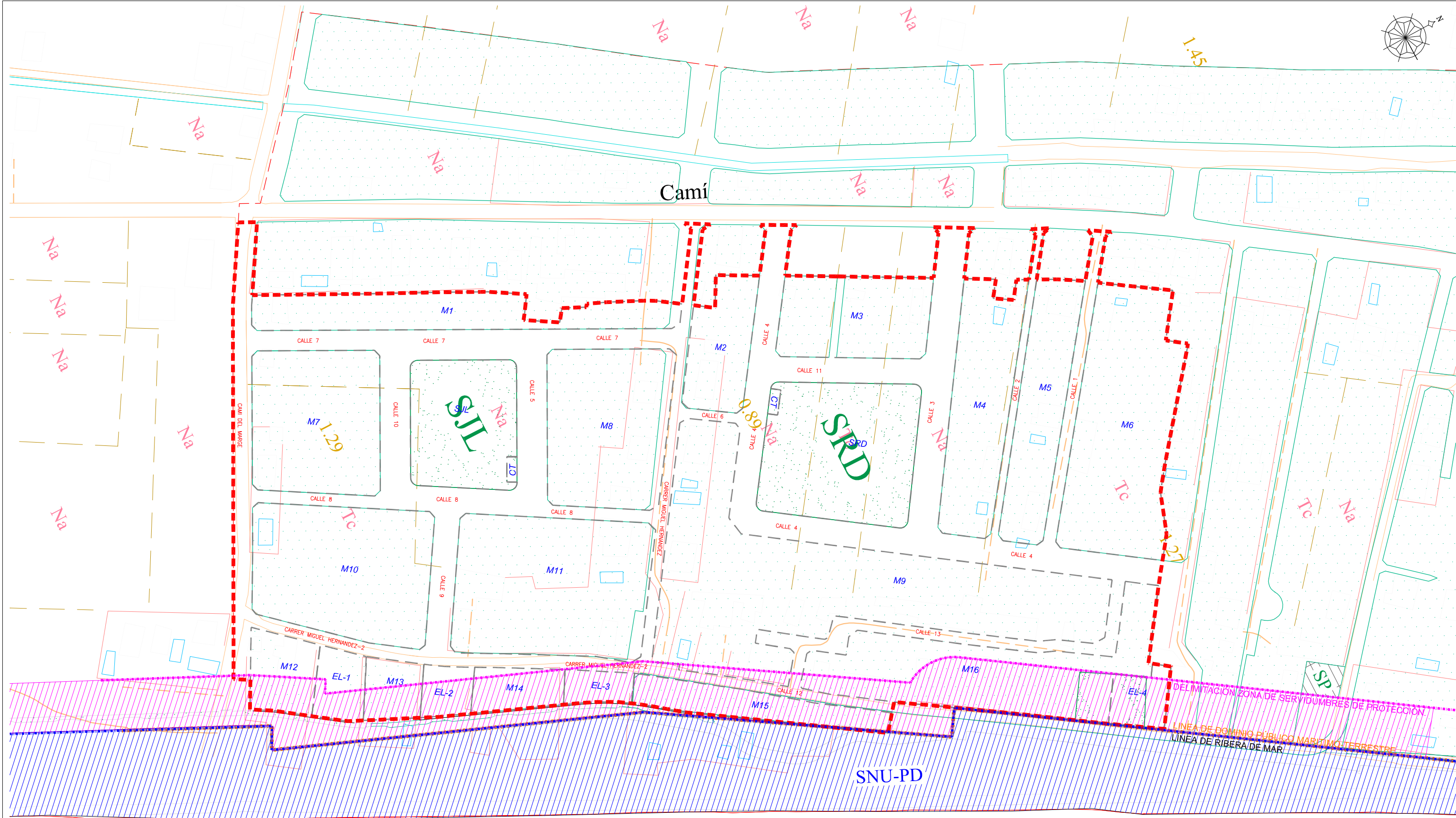
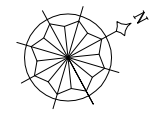
LEYENDA REDES EXISTENTES	
	LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN
	COLECTOR DE SANEAMIENTO
	RED DE AGUA POTABLE
	LÍNEA TELEFÓNICA AÉREA
	LÍNEA AÉREA BAJA TENSIÓN
	POSTE DE BAJA TENSIÓN
	POSTE DE TELEFÓNICA
	ACOMETIDA BAJA TENSIÓN
	ACOMETIDA TELEFÓNICA



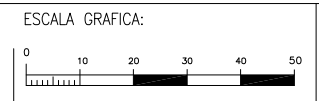
	LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	EDIFICACIONES EXISTENTES



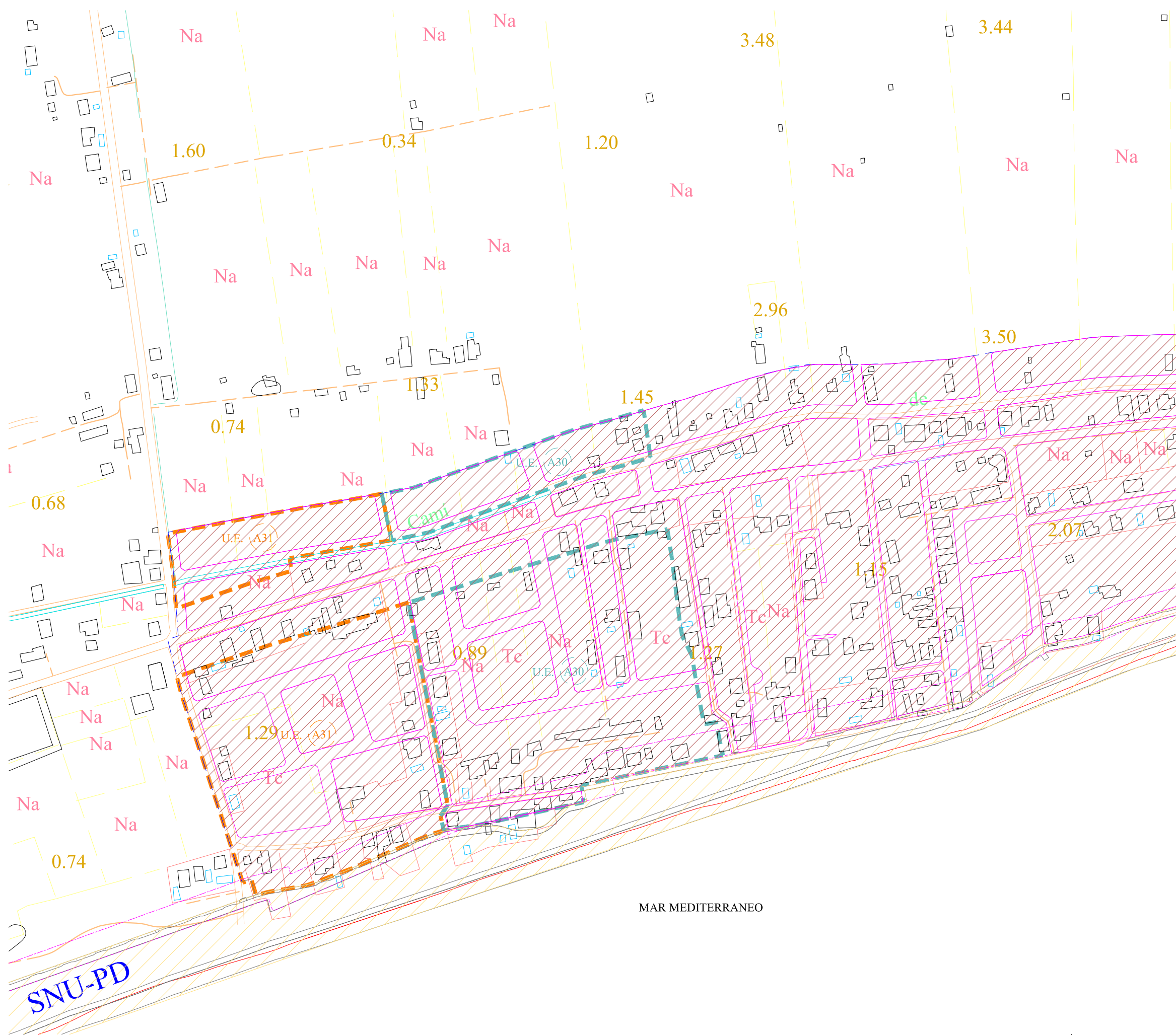




- - - - LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
  - - - - Línea de Servidumbre de Protección (20m)
  - - - - Límite Marítimo - Terrestre
  - - - - Línea de Ribera del Mar. (20m)
- EN SUELO NO URBANIZABLE**
- RC.1 REGIMEN COMUN GENERAL
  - RC.2 REGIMEN COMUN EN NUCLEO RURAL
  - PM PROTECCION ECOLOGICA Y MEDIOAMBIENTAL
  - PD PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y DOMINIOS PUBLICOS
  - PH PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA Y ARQUEOLOGICA
  - DM DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
  - DH DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO







- CLASES DE SUELO**
- SU Suelo Urbano
  - SUP Suelo Urbanizable Programado
  - SUNP Suelo Urbanizable No Programado
  - SNU Suelo No Urbanizable
  - Límite de clases de suelo
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**
- GEL.1 Parque Urbano
  - GEL.2 Sistema General de Espacio Libre de Uso Deportivo
  - GRV Sistema General Red Viaria
  - GTR Sistema General Transporte Ferroviario
  - GSR Sistema General de Servicios Urbanos
  - GPR Sistema General Area Portuaria
  - GSP Sistema General Servicios Públicos
- SISTEMAS LOCALES**
- Red Viaria Principal de Sistema Local y Carácter Vinculante
  - Red Viaria Principal de Sistema Local y Carácter No Vinculante
- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN**
- DELIMITACIÓN ZONA DE SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN.
  - LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO Marítimo - Terrestre.(2)
  - LÍNEA DE RIBERA DE MAR



**AJUNTAMENT DE BORRIANA**

MODIFICACION DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**ORDENACION URBANISTICA MODIFICADA**

PLANO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO	HOJA <b>UNICA</b>
ESCALA 1/10.000	FECHA Octubre de 2001
El equipo redactor: Ramon Miravet Aymerich -Arquitecto municipal	SERIE <b>B</b>
	NUMERO <b>1</b>

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA



PROMUEVE:  
**L3M CONSTRUCCION, URBANISMO Y SERVICIOS S.A.**



ESCALA:  
1/2.000

ESCALA GRAFICA:

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN EN SUELO URBANO BURRIANA - CASTELLON

CODIGO: PAI.PR-04.04  
REVISION: 003

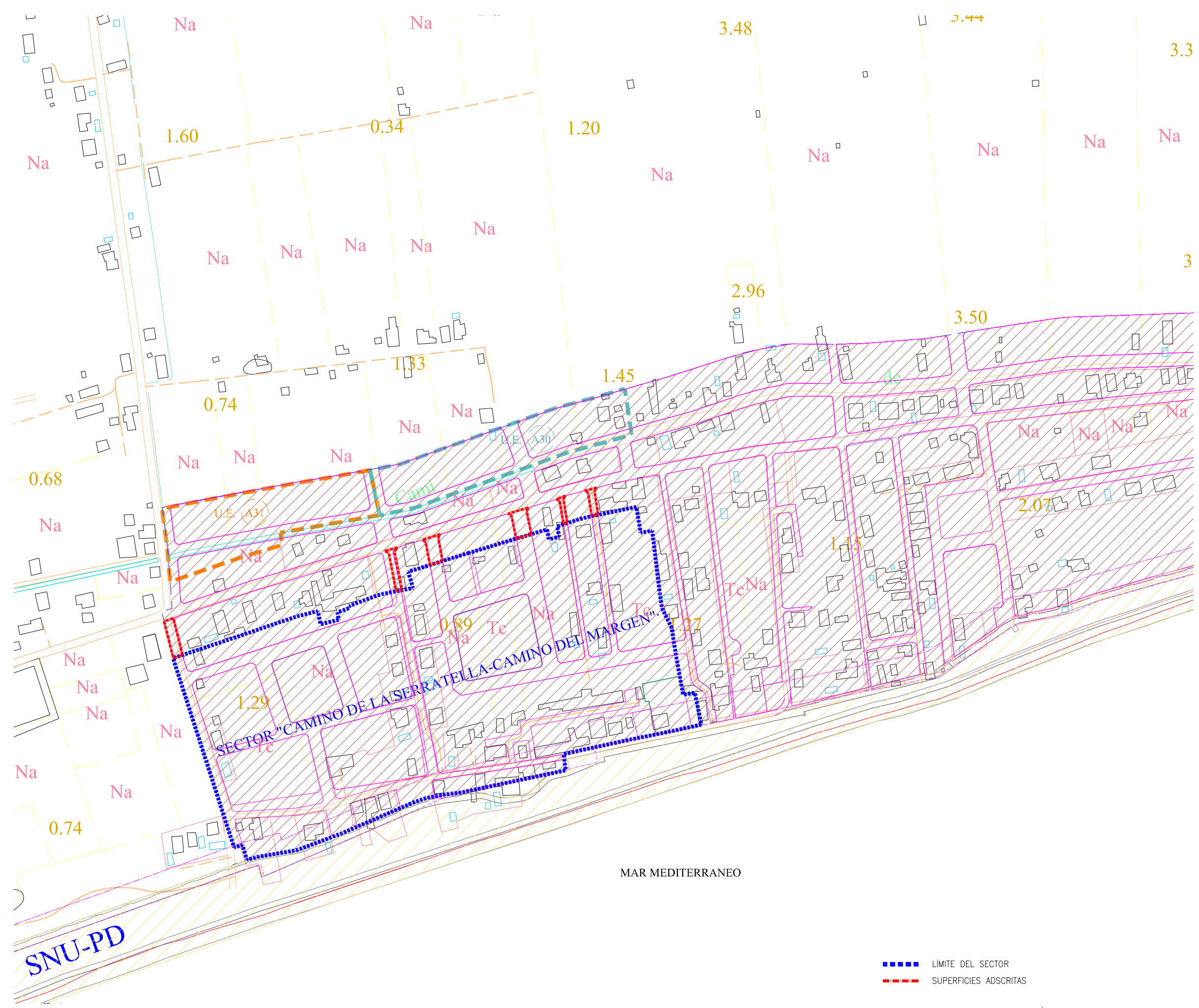
FECHA: OCTUBRE 2008

HOJA: 1 DE 1

Nº DE PLANO: 7

DESIGNACION DEL PLANO:  
ORDENACION ESTRUCTURAL. PLANEAMIENTO VIGENTE

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.



- CLASES DE SUELO**
- SU Suelo Urbano
  - SUP Suelo Urbanizable Programado
  - SUNP Suelo Urbanizable No Programado
  - SNU Suelo No Urbanizable
  - Limite de clases de suelo
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**
- GEL.1 Parque Urbano
  - GEL.2 Sistema General de Espacio Libre de Uso Deportivo
  - GRV Sistema General Red Viaria
  - GTR Sistema General Transporte Ferroviario
  - GSR Sistema General de Servicios Urbanos
  - GPR Sistema General Area Portuaria
  - GSP Sistema General Servicios Públicos
- SISTEMAS LOCALES**
- Red Viaria Principal de Sistema Local y Carácter Vinculante
  - Red Viaria Principal de Sistema Local y Carácter No Vinculante



AJUNTAMENT DE BORRIANA

MODIFICACION DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

<b>ORDENACION URBANISTICA MODIFICADA</b>	
PLANO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO	HOJA UNICA
ESCALA 1/10.000	FECHA Octubre de 2001
El equipo redactor: Ramon Miravet Aymerich -Arquitecto municipal	SERIE <b>B</b> NUMERO <b>1</b>

- LIMITE DEL SECTOR
- SUPERFICIES ADSCRITAS

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA



PROMUEVE:  
**L3M CONSTRUCCION, URBANISMO Y SERVICIOS S.A.**



ESCALA: 1/2.000  
ESCALA GRAFICA:

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR  
CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN  
EN SUELO URBANO  
BURRIANA - CASTELLON

CODIGO: PAI.PR-04.04  
REVISION: 003

FECHA: OCTUBRE 2008

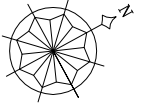
HOJA: 1 DE 1

Nº DE PLANO: 8

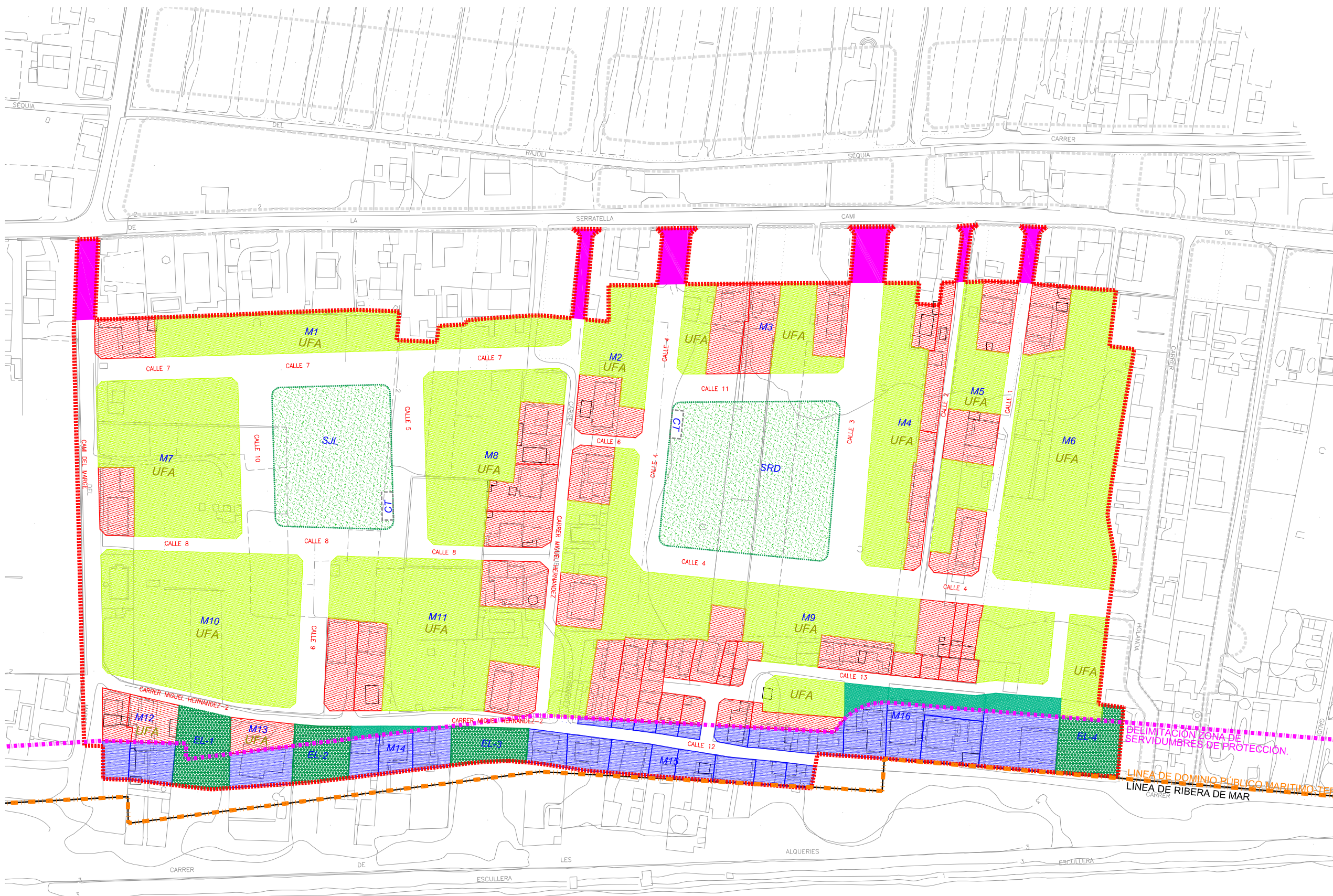
DESIGNACION DEL PLANO:  
ORDENACION ESTRUCTURAL.  
PLANEAMIENTO PROPUESTO.

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.





■■■■■■■■■■ AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



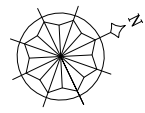
		ZONA AFECTA COSTAS
SUP MANZ		4.185,12
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS		0,00
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		0,00
S.J.L - SRD		0,00
RED VIARIA		471,66
SUP ADSCRITA		0,00
SUPERFICIE TOTAL		4.656,78

		AMBITO 1 CONSOLIDADO
SUP MANZ		10.472,64
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS		0,00
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		0,00
S.J.L - SRD		0,00
AMBITO VIAL DE SERVICIO		2.736,97
SUP ADSCRITA		0,00
SUPERFICIE TOTAL		13.209,61

		AMBITO 2 NO CONSOLIDADO
SUP MANZ		25.482,50
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS		557,93
S.J.L - SRD		5.262,84
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		1.731,72
SUP CT		80,00
RED VIARIA		10.745,11
SUP ADSCRITA		987,13
SUPERFICIE TOTAL		44.847,24







..... AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

ZONA AFECTA COSTAS	
SJL - SRD	0,00
RED VIARIA	471,66
SUP ADSCRITA	0,00

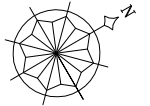
AMBITO 1 CONSOLIDADO	
SJL - SRD	0,00
ÁMBITO VIAL DE SERVICIO	2.736,97
SUP ADSCRITA	0,00

AMBITO 2 CONSOLIDADO	
SJL - SRD	5.262,84
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	1.731,72
SUP CT	80,00
RED VIARIA	10.789,28
SUP ADSCRITA	987,13

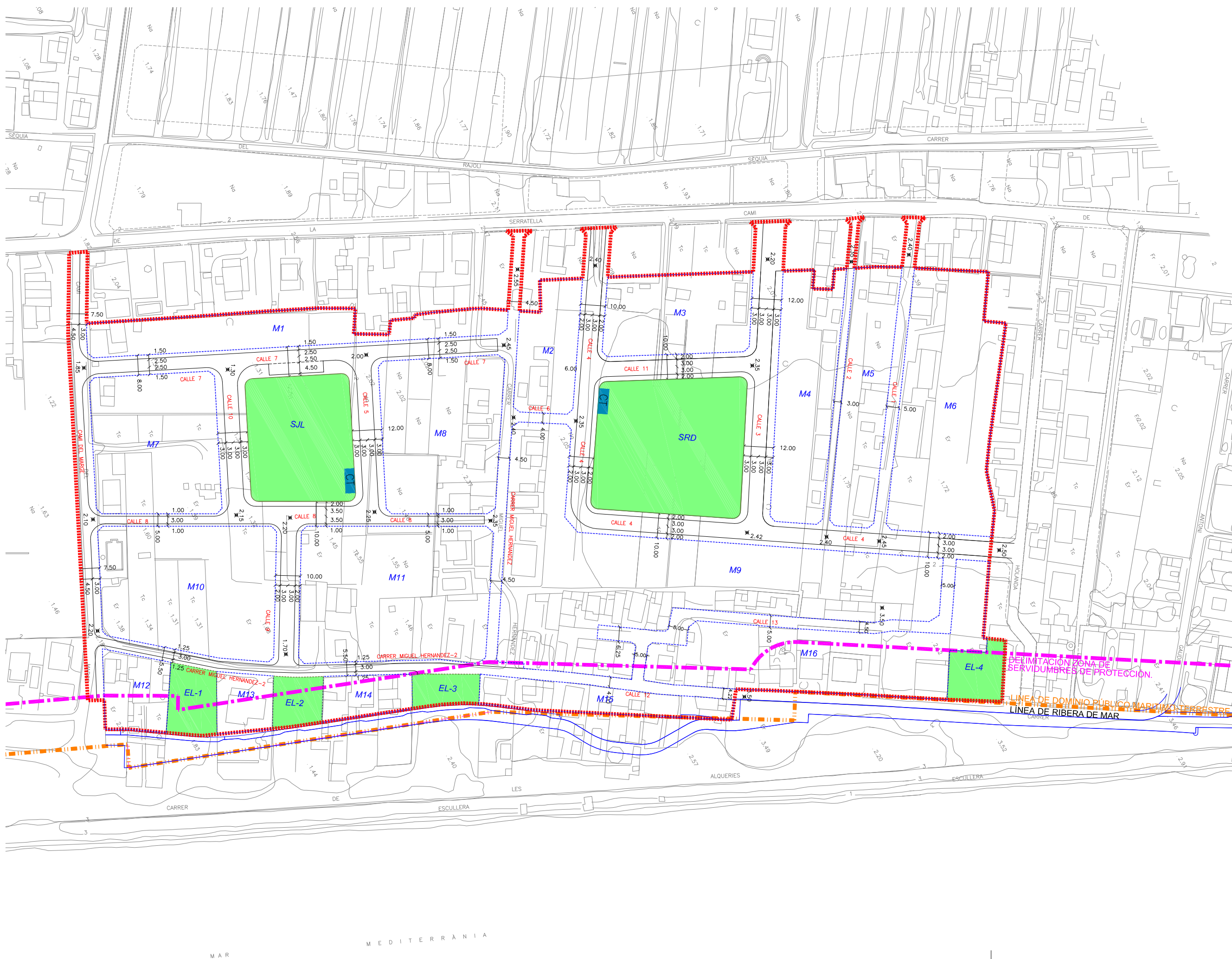


MAR MEDITERRANIA





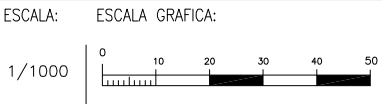
..... AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA



PROMUEVE: L3M CONSTRUCCION, URBANISMO Y SERVICIOS S.A.



MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR CAMINO DE LA SERRATELLA-CAMINO DEL MARGEN EN SUELO URBANO BURRIANA - CASTELLÓN

CODIGO: PAI.PR-04.04 REVISION: 003

FECHA: OCTUBRE 2008

HOJA: 1 DE 1

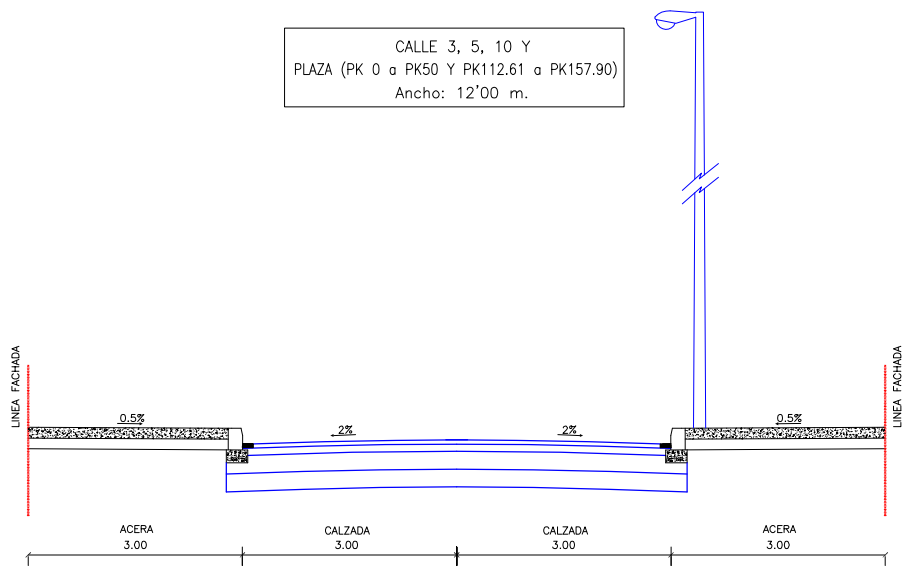
Nº DE PLANO: 11.1

DESIGNACION DEL PLANO: RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES

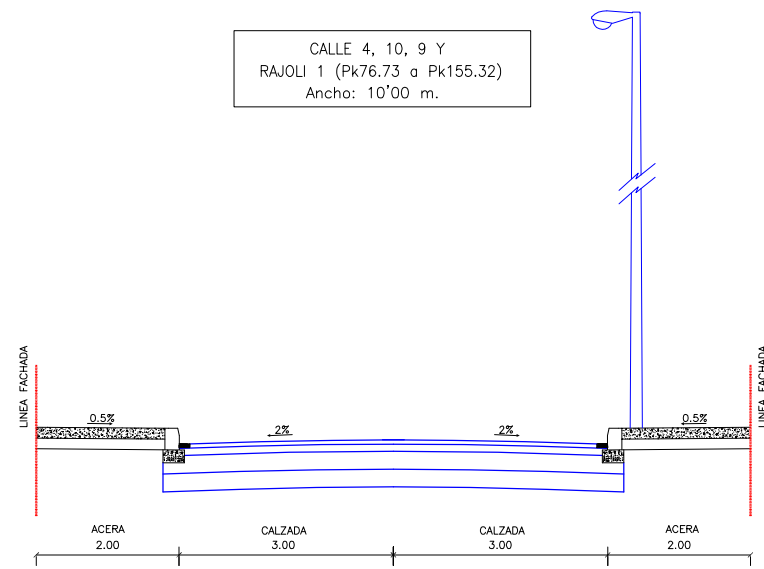
AUTOR DEL PROYECTO: JUAN JOSE BONILLO DIAZ Ing. Caminos, Canales y Puertos.



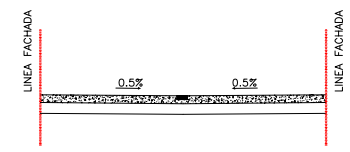
CALLE 3, 5, 10 Y  
PLAZA (PK 0 a PK50 Y PK112.61 a PK157.90)  
Ancho: 12'00 m.



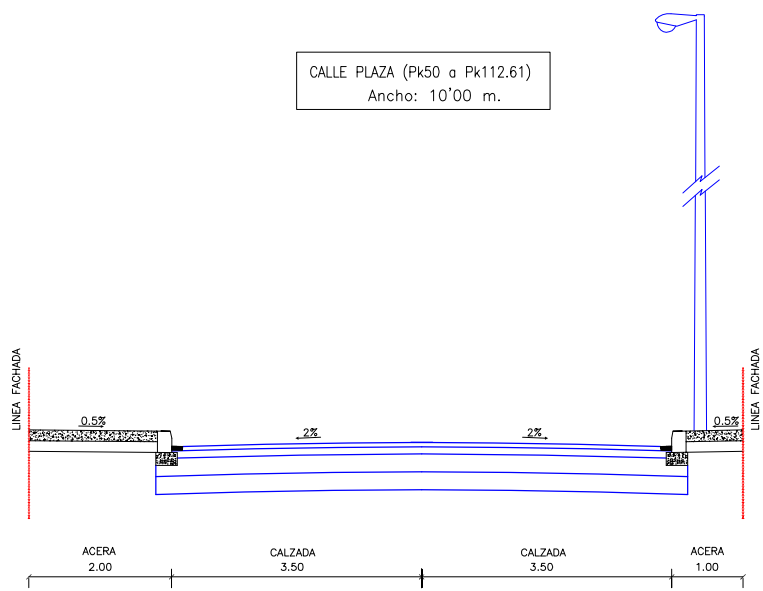
CALLE 4, 10, 9 Y  
RAJOLI 1 (Pk76.73 a Pk155.32)  
Ancho: 10'00 m.



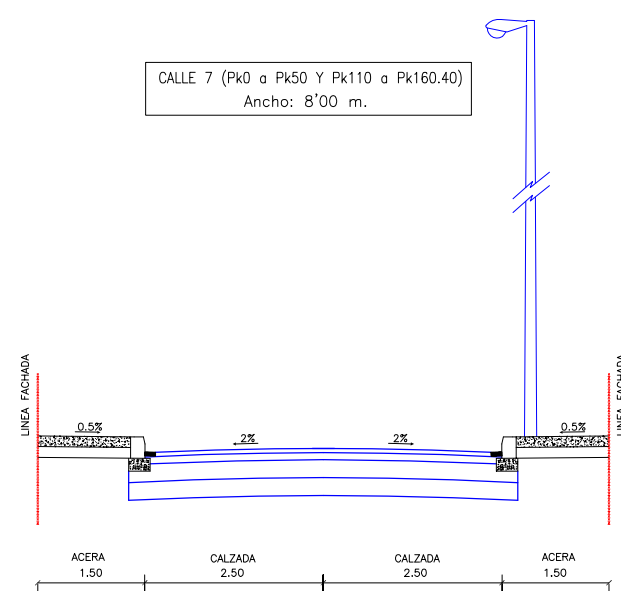
CALLE MIGUEL HERNANDEZ  
Ancho: 4'50 m.



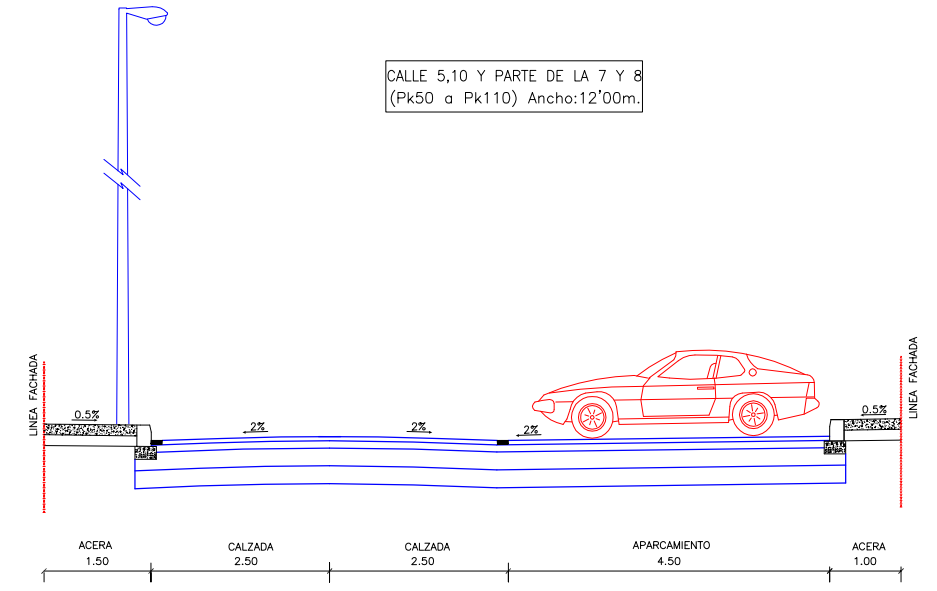
CALLE PLAZA (Pk50 a Pk112.61)  
Ancho: 10'00 m.



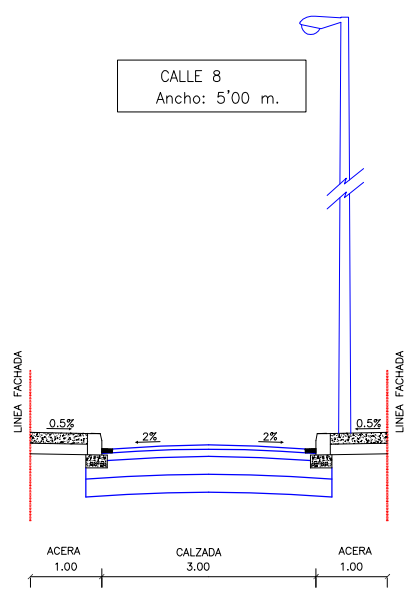
CALLE 7 (Pk0 a Pk50 Y Pk110 a Pk160.40)  
Ancho: 8'00 m.



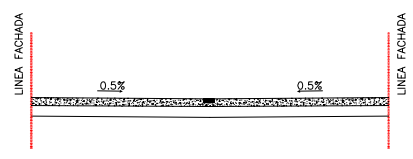
CALLE 5,10 Y PARTE DE LA 7 Y 8  
(Pk50 a Pk110) Ancho:12'00m.



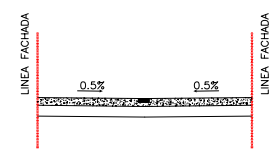
CALLE 8  
Ancho: 5'00 m.



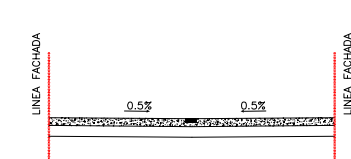
CALLE 1  
Ancho: 5'00 m.



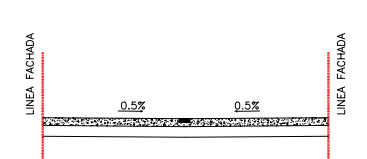
CALLE 2  
Ancho: 3'00 m.

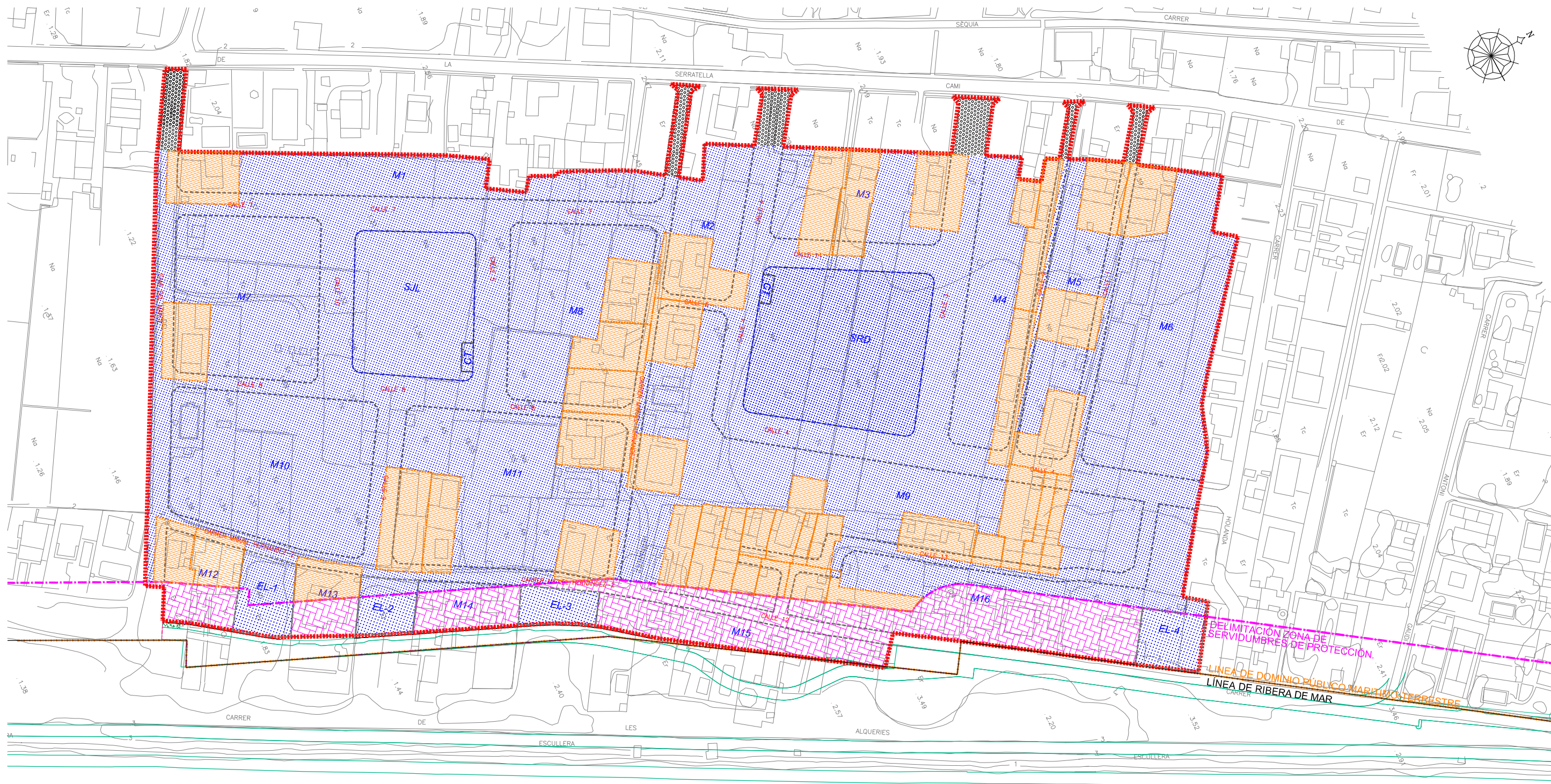







CALLE 6 Y 4  
Ancho: 4'00 m.



CALLE 13-12  
Ancho: Variable





- 
**LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN**
- 
**DELIMITACION AMBITO 1**  
 SUPERFICIE=13.209,61m<sup>2</sup>
- 
**DELIMITACION AMBITO 2**  
 SUPERFICIE=43.860,10m<sup>2</sup>
- 
**ZONA AFECTA COSTAS**  
 SUPERFICIE=4.656,78m<sup>2</sup>
- 
**SUPERFICIES ADSCRITAS AL ÁMBITO 2**  
 SUPERFICIE=987,13m<sup>2</sup>

