

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTICO RESIDENCIAL SUR-T-1 "GOLF SANT GREGORI" DEL P.G.O.U. DE BURRIANA

## I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.-

### I.1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

#### I.1.1.- INTRODUCCIÓN.-

#### 1.- Principales hitos cronológicos

- 2 de agosto de 2001: Mediante Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Burriana tuvo lugar:

(i) La aprobación "*provisional*" del Programa de Actuación Integrada (PAI) del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 "*Sant Gregori*" integrado por: Memoria + Homologación Modificativa (con Estudio de Impacto Ambiental) + Plan Parcial + Anteproyecto de Urbanización.

(ii) La adjudicación "*provisional*" de dicho PAI a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, S.A. (el día 6 de octubre de 2005 se acordó la cesión de la condición de Agente Urbanizador a Urbanización Golf Sant Gregori, S.A.).

- Agosto de 2001 a enero de 2004: Tiene lugar la tramitación, aprobación y publicación de la Homologación GLOBAL del Plan General de Burriana a instancias de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón (CTU).

La tramitación del documento de Homologación Global (con su Declaración de Impacto Ambiental) absorbió necesariamente el expediente de Homologación Modificativa del Sector Sant Gregori.

Destacamos dos hitos:

**DILIGENCIA** : para hacer constar que el presente documento denominado "MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TURISTICO RESIDENCIAL SUR-T-1 "GOLF SANT GREGORI" DEL PGOU DE BURRIANA", que contiene 17 hojas, numeradas, revisadas y rubricadas, 2 planos ha sido sometido a información pública mediante acuerdo de la Alcaldía de fecha 8 de noviembre de 2012.

Certifico.  
LA SECRETARIA

Iniciado Blay Ferrás  
Burriana, 8 de noviembre de 2012




(i) 12 de diciembre de 2003: Aprobación definitiva por la CTU.

(ii) 1 de enero de 2004: Publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón (BOP).

- 30 de enero de 2004: El Urbanizador presenta en el Ayuntamiento documento de Plan Parcial adaptado a la Homologación.

- 3 de Marzo de 2004: El Ayuntamiento remite al Urbanizador requerimiento para que realice adaptaciones puntuales al Plan Parcial presentado el 30 de enero.

- 7 de abril de 2004: El Urbanizador presenta el Plan Parcial con las modificaciones indicadas en oficio de 3 de marzo.

- 17 de enero de 2005: Mediante Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Burriana tuvo lugar:

(i) La aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada (PAI) del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" con el Plan Parcial correspondiente (adaptado a la Homologación).

(ii) La adjudicación definitiva de la condición de Urbanizador de dicho PAI.

- 14 de julio de 2005: Se publica en el BOP del Acuerdo de 17 de febrero, comprensivo de la aprobación y adjudicación definitivas del PAI.

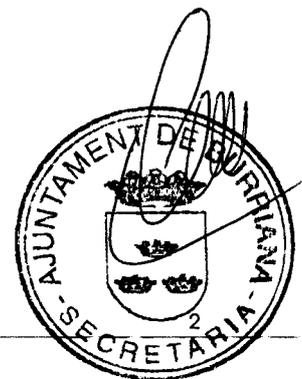
Sin embargo, dicha publicación fue incompleta en la medida en que no transcribió las normas del nuevo planeamiento aprobado.

- 17 de mayo de 2006: Aprobación por Decreto de Alcaldía del Proyecto de Urbanización.

- 23 de noviembre de 2006: Publicación en el DOCV de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

- 28 de noviembre de 2006: Publicación en el BOP nº 142:

a) Las notificaciones edictales a propietarios no notificados:



b) La publicación subsanatoria de la previa publicación del Acuerdo de 17 de enero de 2005 (aprobación definitiva del PAI). La subsanación consistió en la transcripción de las normas del planeamiento aprobado.

- 18 de diciembre de 2006: Entrada en vigor del Plan Parcial y por tanto del PAI *Sant Gregori* por transcurso de 15 días hábiles desde la publicación de sus normas.

## 2.- Características del proyecto

El proyecto del "Complejo Turístico-Residencial Golf Sant Gregori" se concibe como una actuación turístico-inmobiliaria cuyo motivo central es la calidad, entendiendo como tal la baja densidad, la disposición de fachadas litorales al mar y al Clot, la presencia de vegetación abundante y la generosidad en los espacios libres, públicos y privados.

La superficie afectada por esta actuación alcanza las 255,54 Has de suelo en la que se ubican los diferentes productos inmobiliarios: viviendas unifamiliares de baja densidad (en sus diversas tipologías y acepciones) y vivienda colectiva en apartamentos de 4 alturas máximo; manzanas de uso terciario exclusivo con espacios comerciales, con posibilidades de ubicar complejos de pequeña y mediana superficie; dos manzana hoteleras, una de ellas volcada al mar y la otra más vinculada al golf, un Campo de Golf de 18 hoyos de recorrido, que cuenta además con un área deportiva y, finalmente 31,69 Has de parques públicos, distribuidos entre un Paseo Marítimo de 2 Km de longitud junto a la ampliación ordenada de la Playa y el Parque de Ribera integrado en el Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Deu, cuya ampliación y tratamiento paisajístico y natural confieren a esta Actuación unas características singulares y únicas en la Comunidad Valenciana.

Pasemos a analizar los diferentes productos inmobiliarios.

### a) Edificación Residencial:

#### a.1. Unifamiliares en Hilera (UFH):



Ocupando una superficie total de 122.684,81 m<sup>2</sup>s, un coeficiente de edificabilidad neta (unitaria) de 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y parcela mínima de 990 m<sup>2</sup>s. Compatible con la tipología Pareadas o Aisladas, cumpliéndose las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares.

**a.2. Unifamiliares Aisladas y Agrupadas (UFA):**

Ocupando una superficie total de 152.486,79 m<sup>2</sup>s que se desagrega en cuatro categorías, un integrada por la UFA-1 (con parcela mínima de 4.000 m<sup>2</sup>s) y UFA-2 (con parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>s), con una superficie de suelo de 91.286,79 m<sup>2</sup>s y un coeficiente de edificabilidad unitaria de 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y otra integrada por la UFA-3 (con parcela mínima de 1.020 m<sup>2</sup>s) y UFA-4 (con parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>s), con una superficie de 61.200 m<sup>2</sup>s y un coeficiente de edificabilidad unitaria de 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Obviamente, las tipologías UFA-1, 2 y 3 admitirán, mediante formulación de Estudio de Detalle (manteniéndose, lógicamente, los parámetros de edificabilidad y alturas máximas), la conformación de nuevas ordenaciones que permitan disponer conjuntos de unifamiliares aisladas o agrupadas con parcela libre comunitaria, en la cual la parcela mínima vinculada a cada vivienda unifamiliar no podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup>s para las agrupadas y de 300 m<sup>2</sup>s para las aisladas.

**a.3. Apartamentos en Edificación Abierta (EDA):**

Con una superficie de suelo de 383.286,59 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad total de 502.980,11 m<sup>2</sup>t (1,31228 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), ubicados en edificaciones de tipología en Bloque Abierto, con ocupación parcial de parcela y dotaciones deportivas y jardines privados colectivos, con una altura máxima de 4 plantas.

**b) Instalaciones Hoteleras (THO):** Dos Complejos Hoteleros ubicados en la colindancia al Campo de Golf y al Mar, ocupando una superficie de 5,17 Has con grandes espacios libres ajardinados, y con una edificabilidad de 51.695,11 m<sup>2</sup>t.

**c) Campo de Golf** de 18 hoyos de recorrido, localizado en la posición central de la Actuación, con una superficie de 732.837,53 m<sup>2</sup>s. Asimismo, dispone de las



instalaciones de Club de Golf, Campo de Prácticas y un Centro Deportivo para otros usos, integrados a la instalación deportiva principal del Golf.

Por otro lado, la localización que se asume, se ubica en el centro de la Actuación, como auténtico "corazón verde" de la misma, integrándose intencionadamente con el espacio edificado que lo rodea y el natural que lo circunda mediante la disposición transversal de amplios bulevares verdes que atraviesan la Actuación, lo que permite una relación dialéctica directa, tanto peatonal como visual del Golf con la Playa y de ambos con la totalidad.

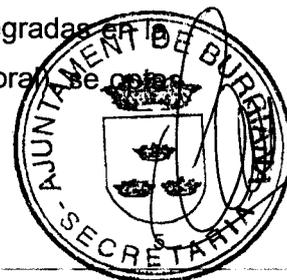
d) **Centros Comerciales (TER):** Además de la eventual utilización parcial para usos comerciales de parte de la edificabilidad residencial ubicables en las parcelas calificadas para este uso, la Actuación prevé 37.811,70 m<sup>2</sup>s de edificabilidad, localizadas en tres grandes parcelas estratégicamente dispuestas con la finalidad de poder cubrir, holgadamente, las necesidades terciarias de tan importante actuación.

Sobre estos presupuestos inmobiliarios, se propone una Ordenación Urbanística global e integrada que aprovecha inteligentemente las extraordinarias características territoriales de la zona donde se ubica, compaginándolos adecuadamente con la oferta inmobiliaria expuesta.

En este sentido, se dispone una ordenación residencial "abrazando" la gran superficie del Campo de Golf, y Centro Deportivo, constituyéndose, de esta forma, como el "corazón verde" del nuevo tejido residencial.

A su vez, el Campo de Golf se conecta, por el Sur, con el gran Parque de Ribera que discurre junto al río Ana y que se integra en el Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Deu, conformando una masa verde de más de 100 Has que unidas, a su vez, con la Playa a través del parque Litoral y Paseo Marítimo que se crea en la franja de 100 m de protección de la línea de la ribera del mar, termina de establecer la imagen final de "espacio verde", libre y abierto, que la actuación conlleva.

Asimismo, dado que la propuesta dispone de grandes masas verdes integradas en la Red Primaria de Parques (Paraje Natural, Parque de Ribera y Frente Litoral) se



porque las Zonas Verdes de la Red Secundaria se dispongan en franjas de 32 m de ancho, dispuestas en forma de malla ortogonal con el objeto de estructurar y vertebrar, por un lado todo el nuevo tejido urbano creado (acercando el verde a la mayoría de las viviendas) sino también, tal como hemos apuntado, para comunicar peatonal y visualmente los tres grandes espacios abiertos que definen la actuación, como son el Mar, el Campo de Golf y el Suelo No Urbanizable. Se trata, al fin y al cabo, de permeabilizar el tejido urbano, sometiéndolo intencionadamente a un "diálogo" con el territorio en el que se inserta desde una clara voluntad de integración espacial "ciudad-territorio" tal como demanda una actuación turística tan singular y excepcional como lo que se presenta y en el que las zonas verdes y los elementos vegetales se convierten en los elementos protagonistas de la Actuación Urbanizadora.

Con referencia al tejido urbanizado, se adopta un trazado ortogonalizado como aconseja la morfología rectangular que dispone la superficie. Con ello se consigue un diseño urbano racional, que permite una distribución espacial en áreas parciales que se estructuran y se interconectan a través de los Bulevares verdes que vertebran la totalidad del Sector SUR-T-1, Complejo Turístico-Residencial Golf Sant Gregori.

Con respecto a la localización de los diferentes productos inmobiliarios, las viviendas unifamiliares, se disponen prioritariamente alrededor del Campo de Golf colocando en primer lugar (en fachada) las Aisladas (UFA), y en segundo lugar las dispuestas en Hilera (UFH). Los edificios de Apartamentos se localizan también en la fachada estrecha al Golf y en su vértice Sur, así como dando fachada a algunos Bulevares y, más en concreto, al primer Bulevar verde paralelo al Mar y en primera línea de este, dando fachada al Paseo Marítimo, con la finalidad de optimizar su ubicación colectiva, al facilitar su accesibilidad, tanto a las residencias como a los Comerciales que eventualmente puedan localizarse en sus plantas bajas.

Con referencia a las dos Instalaciones Hoteleras (THO), se ubican en situaciones privilegiadas, una en el inicio del recorrido del Campo de Golf, junto al Club y a la entrada de la Urbanización y la segunda entre el Golf y el Mar, frente al Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Deu, constituyendo ambos, a su vez, los "remates" de los grandes Bulevares que transcurren en posición paralela al Mar.



Por otro lado, la Áreas Comerciales (TER), con este uso exclusivo, se ubican en tres Manzanas localizadas en los encuentros de los Bulevares con la finalidad de optimizar la accesibilidad por los usuarios de la Urbanización, sin perjuicio de la compatibilidad ya señalada para este uso, de parte de las edificaciones plurifamiliares con la finalidad de potenciar recorridos peatonales de gran valor como el Paseo Marítimo.

Finalmente, los Equipamientos públicos, destinados a los usos pormenorizados que se proponen en la documentación gráfica, con una superficie de 143.603,12 m<sup>2</sup>s, se localizan en diez Manzanas y la parcela de la Ermita de San Gregori, distribuidas isotrópicamente para que se conviertan en piezas vertebradoras de las diferentes zonas funcionales en las que se estructura la Urbanización, a la vez que su ámbito de servicio se aproxima al máximo a los ciudadanos a los que tiene que satisfacer.

### **3.- Líneas generales que motivan la modificación**

Transcurridos ya unos años, desde la entrada en vigor del Plan Parcial, -periodo en el que se elaboró, tramitó y aprobó tanto el Proyecto de Urbanización, como el Proyecto de Reparcelación del Sector y, quedando por delante la ejecución de las Obras de Urbanización-, las condiciones jurídicas y sobre todo económicas han cambiado sensiblemente, respecto a aquellas en que se proyectó el citado modelo urbanístico y sobre todo las tipologías residenciales. Por todo ello y previamente a la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos, que concluirán con la materialización de los distintos productos inmobiliarios, se intuyen necesarios algunos cambios en el Plan Parcial que benefician a todos los propietarios en su conjunto, para que la configuración del plan, sea más acorde con las actuales y futuras demandas sociales y del mercado inmobiliario.

Las modificaciones que se proponen, no alteran en nada la idea general de la planificación inicial, manteniendo la pretensión de generar un conjunto residencial de viviendas de calidad, pero que abre nuevas posibilidades y diversifica el producto residencial a aquellos propietarios que así lo consideren. Sobre todo va encaminada a aliviar la edificabilidad en tipología unifamiliar, trasladando parte de la misma a otra tipología que admite mayores densidades.



### **I.1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO.-**

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el objeto del presente documento consiste en modificar el Plan Parcial en los siguientes términos:

Posibilitar la transferencia de edificabilidad desde tipologías unifamiliares, hacia manzanas de Edificación Abierta, hasta un máximo del 15% de la parcela receptora.

Las modificaciones que se proponen, afectan sólo a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y, por tanto, no se produce alteración alguna en los documentos gráficos (informativos y normativos) de aquel.

El trasvase de edificabilidad, no tiene que tramitarse como modificación de planeamiento

### **I.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-**

#### **I.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.-**

Al efecto de justificar el cumplimiento del Artículo 52 de la Ley Urbanística Valenciana, cabe decir que en dicho precepto se dispone: *“Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores”*.

En particular, se debe justificar la reserva de suelo dotacional de parque público. Esta reserva depende del cálculo poblacional.

En el Plan Parcial del Sector SUR-T1 Sant Gregori, no se fija el parámetro de densidad de viviendas. No obstante, a los meros efectos referenciales y en función de



la dimensión normal de las parcelas mínimas y los espacios comunitarios mínimos razonables, la densidad, en el caso de Unifamiliares en Hilera se cifra en 150 m<sup>2</sup>s/vivienda.

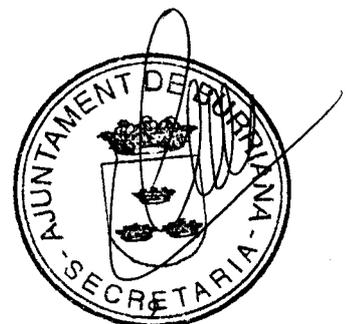
Las tipologías UFA-1, 2 y 3 admiten, mediante formulación de Estudio de Detalle, la conformación de nuevas ordenaciones que permiten disponer conjuntos de unifamiliares aisladas o agrupadas con parcela libre comunitaria, en la cual la parcela mínima vinculada a cada vivienda unifamiliar no puede ser inferior a 200 m<sup>2</sup>s para las agrupadas y de 300 m<sup>2</sup>s para las aisladas.

La modificación propuesta no supone variación de la superficie de suelo de las calificaciones de la Zona de Vivienda Unifamiliar. Por lo tanto, aunque se reduzca la edificabilidad de la tipología unifamiliar, puede no variar el número de viviendas unifamiliares previstas. En cambio, puesto que se puede aumentar la edificabilidad de la Zona EDA, puede hacerlo el número de viviendas plurifamiliares, puesto que el número de viviendas no depende en este caso de la superficie de suelo sino de la superficie de techo edificable.

La variación de la superficie de techo edificable de la Zona EDA debe analizarse desde la doble condición del 15% máximo de la edificabilidad de la parcela receptora y del coeficiente de edificabilidad mínimo de 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de las parcelas emisoras o donantes:

- La edificabilidad de EDA es de 502.980,11 m<sup>2</sup>t. Si a esta cantidad añadimos 15.000,00 m<sup>2</sup>t de edificabilidad transferida del uso Terciario-Hotelero, resulta un total de 517.980,11 m<sup>2</sup>t. La edificabilidad equivalente al 15% es de 77.697,02 m<sup>2</sup>t.
- La edificabilidad de la Zona de Vivienda Unifamiliar es de 110.416,33 m<sup>2</sup>t UFH, más 137.238,11 m<sup>2</sup>t UFA. La edificabilidad potencialmente transferible se cifra pues, en 123.827,22 m<sup>2</sup>t, equivalente a la mitad de la edificabilidad unifamiliar total de 247.654,44 m<sup>2</sup>t.

Debemos adoptar el valor menor de 77.697,02 m<sup>2</sup>t.



Por lo tanto, en caso de afectar la presente propuesta de modificación a la totalidad de las parcela EDA, considerando una superficie media de vivienda plurifamiliar de 100 m<sup>2</sup>t, tal y como se hace en la Memoria del Plan Parcial vigente, supondría un incremento de 777 viviendas. El número de habitantes que se incrementaría sería de 1.632, a razón de 2,1 habitantes por vivienda, de acuerdo con el 108.a) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

Las previsiones del Plan Parcial vigente, establecen un número máximo de viviendas de: 818 uds (UFH), 437 uds (UFA) y 4.638 uds (EDA), lo que totaliza 5.893 viviendas; por tanto sin tener en cuenta la posible disminución de viviendas unifamiliares, estaríamos hablando de un incremento de algo más del 13% como máximo. Parece razonable en cualquier caso, que dicho incremento no llegue nunca al 10% puesto que es impensable que todos los propietarios de viviendas unifamiliares promuevan la transferencia de edificabilidad y además desarrollen el mismo número de viviendas unifamiliares.

No obstante el incremento que se produce de capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, en cualquier caso teórico; en el Documento de Homologación Global, la superficie mínima de Red Primaria de Parques Públicos para el Sector Sant Gregori es de 15,3 Has y sin embargo, se reservan para este uso 31,69 Has, procediéndose además, a su obtención y ejecución con cargo a la propia Actuación. Se concluye que no es exigible la previsión de mayor reserva de Parque Público de la Red Primaria, respecto de la establecida en el vigente Plan Parcial.

Respecto al cumplimiento del artículo 94.2 de la LUV, que dispone: *"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"*.

A los efectos del cumplimiento del precepto anterior, se debe decir que la edificabilidad máxima permitida en el ámbito del Plan Parcial puede alterarse en la correspondiente a cada una de las tipologías afectadas pero no se altera en su consideración global.

En consecuencia, no sufre alteración el cumplimiento de la reserva de <sup>suos</sup> dotacionales públicos cuyos estándares se determinan por relación a la edificabilidad



Asimismo, no resultan de aplicación a la presente Modificación las exigencias contenidas en el artículo 212.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), que se refiere a supuestos de modificaciones de planes que comporten *"incrementos o disminuciones de la edificabilidad residencial respecto de la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial..."*, toda vez que se mantiene la edificabilidad total fijada en el Plan que se modifica.

No se dan las circunstancias, para exigir el informe a que se refiere el artículo 94.4 de la LUV, por no afectar la modificación a terrenos que conforme al planeamiento que se modifica tengan la calificación de Zona Verde o Espacio Libre.

Tampoco afecta la modificación a terrenos previamente calificados como dotacionales de Uso Docente o Sanitario, por lo que no resulta de aplicación las previsiones del artículo 94.5 de la LUV.

Con la presente modificación, no se regularizarán actuaciones urbanísticas irregulares, por lo que no es exigible lo dispuesto en el artículo 94.6 de la LUV.

Por otro lado, el incremento teórico de la población implica un incremento del consumo de agua. Al respecto, en su día se obtuvo del organismo de cuenca informe favorable respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, para lo que se utilizaron unos cálculos que garantizan la suficiencia de tales recursos, habida cuenta del escaso incremento poblacional –además siempre teórico- que con la presente Modificación se puede en hipótesis propiciar, en relación con el total de la Actuación.

A este respecto cabe decir que se considera innecesario nuevo informe, puesto que para la estimación de dotaciones de acuerdo con la empresa suministradora FACSA, se utilizaron dotaciones de 250 l/hab/día, a razón de 3,5 habitantes por vivienda.

A falta de estudios específicos y remitiéndonos al Art. 108.a) del ROGTU, si tomáramos 2,1 habitantes por vivienda, nos da una estimación de población de 14.007 habitantes, teniendo en cuenta el incremento de viviendas posible hasta 6.670 uds. Esto es más acorde con



la situación actual. Según estimaciones consideradas por la CHJ en sus informes, para la realización de cálculo de volumen de agua para abastecimiento de la población, se consideran promedios de 200l/hab/día, en municipios similares a Burriana; con lo cual, estaríamos dentro de un margen de seguridad más que aceptable, según las estimaciones iniciales para el Sector.

En la LUV no se alude a la necesidad de comprobar la suficiencia de los servicios urbanísticos al aumentar el número de viviendas posibles por razón de la modificación de planeamiento de desarrollo. No obstante, en cuanto a las infraestructuras de servicios y específicamente, la suficiencia del suministro de energía eléctrica, cabe decir que, los cálculos realizados en el Proyecto de Urbanización y presentados a Iberdrola, consideran 6.696 viviendas y una potencia total de 82,252 MW, lo que supone un 30,6/50 de la Subestación Transformadora prevista en el Camí Santa Pau. La petición previsible de suministro de energía eléctrica, según usos y volumetrías aprobados en el Plan Parcial es 66.768 kW en Baja Tensión y 10.074 kW en Media Tensión, sumando un total de 76.842 kW de demanda final, destinados a uso residencial y terciario, y sin aplicación de coeficiente de simultaneidad alguno.

Según borrador de convenio de Iberdrola, la infraestructura eléctrica necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones determinadas en la legislación eléctrica y urbanística vigentes es la siguiente:

- a) Construcción de Nueva Subestación 220/20 kV de 50MVA, denominada ST Santa Pau, con alimentación desde la línea 220 kV La Plana-Betxi, con sus posiciones de transformador, batería de condensadores y posiciones de línea 20 KV necesarias.
- b) Instalación de 4 celdas de 20 KV (posiciones) en la nueva subestación.
- c) Construcción de atarjeas y tendido de los cables indicados en el apartado d9 en el interior de la nueva subestación, así como conexión a celdas.
- d) Construcción de cuatro nuevas salidas de Subestación en Media Tensión (20 KV) hasta cuatro Centros de Reparto a instalar en la actuación urbanística, consistentes en dos dobles circuitos empleando conductor del tipo LA-180 en su parte aérea y HEPRZ1-400 AL en su parte subterránea.



Cualquier variación de potencia deberá ser comunicada a Iberdrola, pero como hemos mencionado anteriormente, la potencia prevista para las caso 6.700 viviendas, apenas alcanza el 60% de la nueva Subestación. Podemos concluir pues, que las infraestructuras eléctricas previstas, son más que suficientes y cubren los posibles incrementos de número de viviendas que pudiese haber, como consecuencia de la presente modificación de Plan Parcial.

## **I.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.-**

### **A) Transferencia de Edificabilidad entre Tipologías:**

El Plan Parcial inicialmente presentado planteaba una edificabilidad para las tipologías unifamiliares de  $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , aunque fue reducido en la versión finalmente aprobada y adaptada a la Homologación Global de 2004, hasta la actual edificabilidad de  $0,9\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , tanto para UFA como UFH. Esta cifra está muy lejos de los 0,6 y 0,7  $\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$  vigentes en el Plan General de Burriana para UFA y UFH respectivamente.

La actual coyuntura económica, hace previsible un incremento en la demanda de unidades de menor tamaño, en detrimento de unidades residenciales de mayor superficie construida. La transferencia permite que titulares que han sido adjudicados en parcelas unifamiliares, puedan transmitir parte de su edificabilidad al precio que libremente convengan con otros titulares de parcelas EDA.

Se trata fundamentalmente de permitir la transferencia de edificabilidad entre parcelas, ya sean de un mismo propietario o no. Dicho trasvase de edificabilidad sería procedente de tipologías unifamiliares (UFA y UFH), **hacia vivienda colectiva (EDA), hasta un máximo del 15% de la edificabilidad de la parcela receptora.** A modo de ejemplo, una parcela EDA con una edificabilidad de  $2.000,00\text{m}^2\text{t}$ , admitiría una transferencia de  $300,00\text{m}^2\text{t}$  adicionales. **La parcela donante de edificabilidad, no podría quedar en ningún caso por debajo de  $0,45\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , es decir la mitad del que disponen actualmente.** La transferencia, podría realizarse hacia una o varias parcelas receptoras y en ningún caso, podría acumularse transferencia sobre una parcela que haya incrementado edificabilidad por este sistema, si ésta, ha agotado el



15% máximo admitido. Así pues, en ningún caso, los trasvases de edificabilidad que se operen, podrían dar lugar a un aumento de la edificabilidad total asignada al máximo del 15% de la edificabilidad de la parcela receptora EDA y que, asimismo, no den lugar a una reducción por debajo de la edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de las parcelas emisoras UFH o UFA.

La posibilidad de transferir edificabilidad entre dos parcelas de distinto propietario, exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Constatar la existencia de una edificabilidad transferible, esto es, que la parcela origen no rebase la máxima edificabilidad transmisible.
- b) Verificar que la edificabilidad ha sido adquirido efectivamente por los titulares y se han garantizado los deberes urbanísticos correspondientes.
- c) Constatar y comprobar la viabilidad de la Transferencia. En particular, se verificará que la transferencia se ajusta a los parámetros de las parcelas entre las que se produce.

### **B) Procedimiento para la aprobación de las transferencias de edificabilidad.**

1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y afecciones que los graven.

2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo, siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.

3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.



**II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.-**

**A) Modificaciones que afectan a las Ordenanzas Particulares Específicas a la Zona de Edificación Abierta.**

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

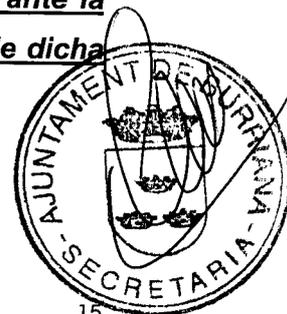
1. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad que se establece e  $1,31228 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

**El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá aumentarse hasta el límite de  $1,509122 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  trasvasándose edificabilidad desde otras parcelas ubicadas en la Zona de Vivienda Unifamiliar, sin necesidad de modificar el planeamiento, con observación de las siguientes reglas:**

**1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y afecciones que los graven.**

**2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo, siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.**



**3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.**

**La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo.** El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta todo ello de acuerdo con lo previsto en el Art. 5.26 del Plan General, **que dice: Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, en calificación EDA, como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanas bajo bloque de apartamentos, en calificación EDA, si son de libre acceso.**

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

**B) Modificaciones que afectan a las Ordenanzas Particulares Específicas a la Zona de Vivienda Unifamiliar.**

En esta Zona de Calificación, se realizan modificaciones que afectan tanto a Viviendas Unifamiliares Aisladas y en Hilera.

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

1. La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que se establece en  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  para todas las tipologías.

**El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela, podrá reducirse hasta el límite de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  para trasvasar edificabilidad a otras parcelas ubicadas en**



**la Zona de Edificación Abierta, sin necesidad de modificar el planeamiento, con observación de las siguientes reglas:**

**1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y afecciones que los graven.**

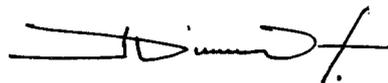
**2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo, siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.**

**3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.**

La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta.

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

EL ARQUITECTO. -



FDO. ANTONIO VIÉDMA.

