

PLAN DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN D 1,2 y 4-1 REDELIMITADA DE BURRIANA



Fecha: Abril de 2011

Redactor: José Manuel Miquel Alcañiz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Promotor: AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO "CAMÍ VELL DE VALENCIA"

INDICE:

TITULO PRIMERO: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. Memoria informativa.

1.1. Antecedentes

1.2. Situación y delimitación.

1.3. Condiciones geográficas:

1.3.1. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, y otras.

1.3.2. Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.4. Condiciones institucionales:

1.4.1. Condiciones de ordenación del Plan General en relación al sector o sectores objeto del Plan de Reforma Interior.

1.4.2. Obras programadas y la política de inversiones públicas.

1.4.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2. Memoria Justificativa.

2.1. Alternativas de ordenación ponderadas y escogidas, acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

2.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

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

2.2.2. Adecuación a las fichas de planeamiento.

2.2.3. Adecuación a las fichas de gestión.

2.3. Descripción y justificación de la Ordenación pormenorizada, e información de las magnitudes del sector.

2.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

2.5. Delimitación de las unidades de ejecución y áreas de reparto uniparcelarias.

2.6. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

2.7. Estudio de su incidencia sobre la población afectada. Edificaciones incompatibles. Opciones de realojo.

2.8. Anexo a la Memoria: Síntesis estadística.

TÍTULO SEGUNDO: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3. Normas urbanísticas.

4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Normativa para la conservación y rehabilitación de los bienes y espacios protegidos.

5. Planos de información.

6. Planos de ordenación.

7. Anexo adjunto: Fichas catastrales

8. Anexo adjunto: planos y tablas del Estudio de consolidadas de la U.E. D 1,2 y 4

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento Pleno de Burriana, en sesión celebrada con carácter ordinario, el día 4 de noviembre de 2010, acordó iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada para el Desarrollo del Ámbito de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4 redelimitada del suelo urbano industrial, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

Las Bases Generales que regularán el procedimiento son las aprobadas por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 5 de febrero de 2009 y publicadas en el BOP de Castellón núm. 24 de 24 de febrero de 2.009

El día 2 de diciembre de 2010, en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, se publicaron las Bases Particulares por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación del citado programa, redactadas por los técnicos municipales en fecha 5 de octubre de 2010. Posteriormente, el 17 de febrero de 2011, se publicó el anuncio de Licitación correspondiente, también en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana.

Dichas Bases Particulares tienen por objeto regular las condiciones de carácter técnico, jurídico económico y administrativo, por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación de una propuesta para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada, lindando al norte por el sector de suelo urbanizable industrial NPI-5; al sur por el Camí Vell de Valencia y la carretera de Nules; al este, la ronda límite del suelo urbano residencial y, al oeste también el sector industrial NPI-5 y D 1,2 y 4.

La Base IX. *Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión* (art. 131.2.f de la LUV) establece que para el desarrollo del ámbito se deberá presentar un plan de reforma interior que diferencie los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas. Por tanto, la redacción del presente documento sirve para dar cumplimiento a la referida base IX de las Bases Particulares del programa que nos ocupa entre otros motivos.

Sobre la remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de actuaciones aisladas.

En el ámbito del PRI, existen dos situaciones: parcelas consolidadas por la edificación y parcelas sin edificación. A las primeras se les debe dar, en virtud de los artículos 27 y siguientes de la LUV y el artículo 234 del Decreto 67/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), el régimen de actuaciones aisladas.

En concreto el artículo 29 de la LUV, en su apartado primero dice:

"Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas."

El artículo 235. 2 del ROGTU fija los requisitos que deben cumplir las edificaciones para que puedan considerarse como edificaciones compatibles con la ordenación propuesta:

“1. Que respeten todos los parámetros edificatorios de usos previstos por el planeamiento cuya ejecución se pretenda, salvo en lo referente al aprovechamiento objetivo para la parcela vinculada.

2. Que cuenten con todas las licencias urbanísticas y autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, que haya prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones.

3. Que no ocupen, ni siquiera parcialmente, parcelas destinadas a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas y se encuentren alineadas de acuerdo con el trazado de alineaciones previsto en el plan”.

En las Bases Particulares que regulan las condiciones por las que se debe regir el concurso para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada, se establece textualmente en la base IX: *“Constituirán áreas de reparto uniparcelarias las parcelas vinculadas urbanísticamente a edificaciones preexistentes que cuenten con licencia de actividad, junto con el ámbito vial de servicio que le confiera la condición de solar.”*

El grado de consolidación del ámbito es alto, y la mayor parte de las edificaciones existentes son industrias o almacenes en funcionamiento y en buenas condiciones.

El artículo 29 de la LUV dispone que las parcelas consolidadas por la edificación se identificarán y se delimitará sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria (ARU),

asignando a cada parcela aprovechamiento objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

El artículo 29.2 de la LUV nos define:

“2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne. “

Y el artículo 237 del ROGTU:

“1. Se entenderá por Parcela Vinculada urbanísticamente a una Edificación Consolidada, la superficie de terreno que resulte de dividir la edificabilidad total construida de la Edificación Consolidada, por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne, que podrá ser diferente del aplicable al resto del Sector. El concepto índice de edificabilidad neta debe entenderse como el cociente de dividir la edificabilidad bruta total asignada por el Plan al ámbito en que se ubique la Parcela Vinculada, por la superficie lucrativa total resultante en ese ámbito.

2. En todo caso, la superficie de Parcela Vinculada será igual o mayor al área ocupada por la edificación y comprenderá la planta de ésta.”

Ya hemos comentado anteriormente que de acuerdo al artículo 29.1. de la LUV, se deberán identificar las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un Área de Reparto Uniparcelaria (en adelante ARU).

El artículo 55.2.c de la LUV nos indica:

“c) En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.”

Así pues podemos decir que:

ARU = Parcela vinculada + Suelo dotacional colindante

Para la delimitación de las ARU se ha utilizado la siguiente metodología:

1. Se ha obtenido un listado de las parcelas catastrales que existe en el sector y de las edificaciones existentes según Catastro, y se ha comprobado que están en uso o en condiciones de ser usadas.

2. La parte de parcela vinculada se ha considerado que como mínimo ha de ser igual a la parcela mínima edificable según el PGOU, a excepción de aquellas parcelas que limiten por ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes (excluidas de esta condición por el propio PGOU).

3. A cada ARU se le ha asignado un aprovechamiento objetivo acorde con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de la LUV.

4. El suelo dotacional colindante que debe adscribirse a la parcela vinculada para formar el ARU debe ser el del vial o viales previstos en el planeamiento que sean

colindantes con la parcela vinculada. En este sentido cabe destacar que ese dotacional colindante a adscribir, ya se encuentra cedido mayoritariamente por las edificaciones consolidadas en el ámbito de actuación.

La propuesta es que se excluyan todas las edificaciones consolidadas y se siga lo indicado en la legislación urbanística en lo relativo a los semiconsolidados y a su parcela vinculada.

Cabe señalar que en el caso de que quedarán algunas edificaciones preexistentes en situación fuera de ordenación diferido, sería de aplicación la Disposición Transitoria Tercera del vigente Plan General (ver artículo 10 de las Normas Urbanísticas del PRI).

Redelimitación de las unidades de ejecución.

Las Bases Particulares del Programa no admiten redelimitación del ámbito de actuación. Únicamente se permiten los ajustes derivados de la aplicación del artículo 28 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (áreas semiconsolidadas) y para satisfacer las condiciones de enlace o conexión que justificadamente se requieran.

Aspectos y criterios que se han tenido en cuenta en la redacción del presente PRI:

La unidad de ejecución que nos ocupa forma parte de la U.E. D 1,2 y 4. Uno de los aspectos que el presente PRI quiere establecer es que los propietarios sigan manteniendo sus mismos derechos y obligaciones que antes de que se produjera la redelimitación de la unidad de ejecución.

Por ello, a continuación, se realiza un estudio del grado de consolidación de la unidad de ejecución origen, es decir, de la D 1,2 y 4, para establecer los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas y los que se deben someter al régimen de las actuaciones integradas.

A partir de este estudio, se determinará la edificabilidad neta de las parcelas resultantes de los terrenos ARP manteniendo el aprovechamiento tipo fijo y que viene dado por el PGOU.

Posteriormente, se realizará la misma operación pero sólo con los terrenos objeto de este PRI y se justificarán los ajustes a introducir para salvaguardar el principio de equidad y lo comentando en el primer párrafo de este apartado.

En el anexo correspondiente se grafía un plano donde aparecen las parcelas vinculadas con el ámbito vial asociado a las mismas y unos cuadros donde aparecen los datos más significativos de las ARU, así como la ficha de características de la unidad de ejecución D 1, 2 y 4 que finalmente quedaría.

Sobre la futura reparcelación.

La ley valenciana dispone que se debe calcular la parcela vinculada urbanísticamente a cada edificación consolidada, y se establece en el artículo 29.2., que dice:

“2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne.”

En el caso que nos ocupa el índice de edificabilidad neta lo define el plan general de Burriana, y es:

ZONA IEN

IND-1 0,80 m²t/m²

Un aspecto importante y que merece recalcar es que las parcelas grafiadas en los planos como ARU no representan en ningún caso las parcelas adjudicadas, ya que éstas se asignaran en el pertinente Proyecto de Reparcelación. Por tanto, sólo hay que tenerlas en cuenta a efectos de cálculos de las superficies.

1.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.

El ámbito afectado por el plan de reforma se encuentra en el municipio de Burriana, localidad situada a tan solo 15 Km de Castellón de la Plana, la capital de la provincia y dispone de una privilegiada red de comunicaciones, en todos los medios de transporte. Dista 65 Km. del aeropuerto de Valencia (Manises). Por carretera, la salida 48 de la autopista AP-7, dista 3 Km de la localidad y nos conecta, bordeando el Mediterráneo con la red europea de carreteras. Un recorrido alternativo y paralelo a éste es la CN-340 y la autovía CV-10, asimismo se cuenta con la autovía CV-17 que acerca Burriana a Castellón al norte y a Nules al sur.

La conexión de la localidad con las localidades situadas al sur, y concretamente con la ciudad de Valencia, se realiza a través de las mismas vías.

Existen asimismo conexiones ferroviarias de modo regular con las principales ciudades españolas, así como puerto marítimo, con zonas pesquera, comercial y deportiva.

Los terrenos objeto de este Plan de Reforma Interior, se sitúan en el entorno del Camino Viejo de Valencia, la Avenida del Transporte y la Carretera de Nules, al oeste del casco urbano.

1.3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

1.3.1. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas e hidrológicas.

1.3.1.1. TOPOGRAFIA.

Los terrenos son sensiblemente llanos. No existen accidentes topográficos de relevancia. Los terrenos se encuentran situados en una cota de terreno baja, no obstante no existe

riesgo de inundación en la zona. La Generalitat Valenciana en su publicación cartográfica digitalizada (PATRICOVA) no lo sitúa dentro de la zona de riesgo de inundación tal y como se puede observar en la imagen 1 siguiente:

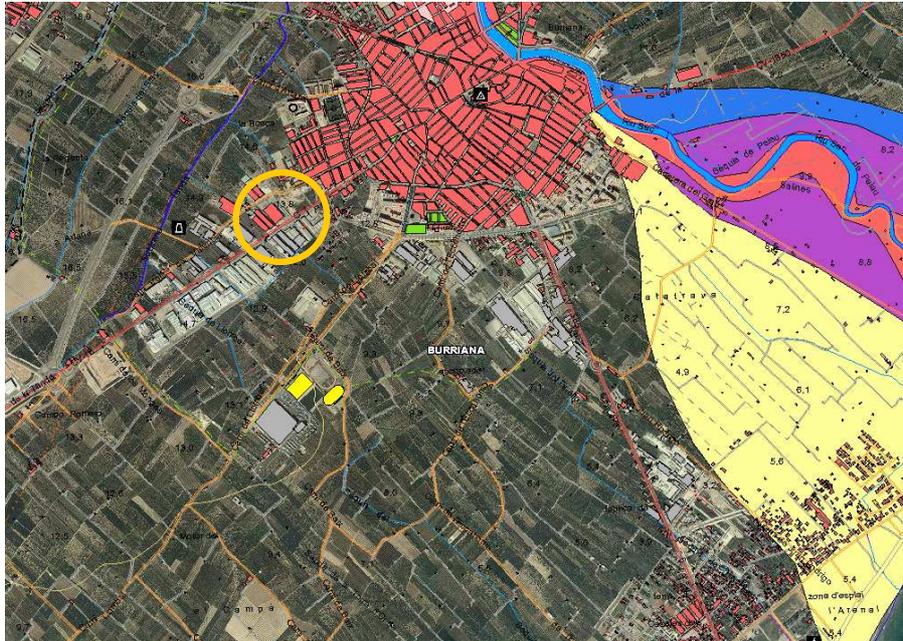


Imagen 1: Los datos están obtenidos de la aplicación para la consulta y visualización de la cartografía temática en cuanto a "Delimitación del riesgo de inundaciones a escala regional en la Comunidad Valenciana", realizado por la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana.

1.3.1.2. CLIMA.

La zona goza de unas cualidades excelentes, con un clima templado con temperaturas anuales medias de 17 °C, pudiéndose decir que existe un microclima con temperaturas muy suaves. El clima es mediterráneo y seco.

Según la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) y datos climatológicos normales de su estación de Castellón, arrojan los siguientes valores:

Temperatura media: 17,0°C

Temperatura media de las temperaturas máximas diarias: 21,9 °C

Temperatura media de las temperaturas mínimas diarias: 12,2 °C

Precipitación anual: 442 mm.

Humedad relativa media: 67%

Número medio anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm: 45 días

Número medio anual de días de nieve: 0 días

Número medio anual de días de tormenta: 21 días

Número medio anual de días de niebla: 8 días

Número medio anual de días de helada: 2 días

Número medio anual de días despejados: 75 días

Número medio anual de horas al sol: 2.689 horas

Clasificación climática según Köppen, grupo climático "C" subgrupo "S", clima templado-cálido con temperaturas medias del mes más frío superior a -3º e inferior a 18ºC, sin extremos invernales ni estivales, máximos de lluvia en invierno-otoño y en invierno-primavera, con veranos secos.

1.3.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos comprendidos en el plan de reforma interior, tienen como uso principal el industrial, existiendo principalmente naves y almacenes. En definitiva la zona se encuentra consolidada con gran cantidad de edificaciones destinadas a tal fin.

Existe también alguna plantación aislada de cítricos, siendo más abundante en los límites fuera de la unidad de ejecución, hacia el noroeste, lindando con el Sector NPI-5.



Además de las edificaciones destinadas a uso industrial y terciario, queda alguna vieja alquería o construcción de uso agrícola.

La propiedad del suelo es la característica de la costa levantina, con gran número de propietarios dueños de fincas de pequeña y mediana superficie, tal y como se refleja en el correspondiente plano catastral.

Como infraestructuras señalar que los terrenos se apoyan en el camino viejo de Valencia, la Avenida del Transporte y en la carretera Nules Burriana C-225.

Únicamente destacar la existencia de una red de acequias que cruza la unidad de ejecución.

1.4. CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.4.1. Condiciones derivadas de la ordenación del Plan General en orden a la unidad de ejecución objeto del Plan de Reforma Interior.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burriana clasifica la unidad de ejecución D-1, 2, 4-1 en su totalidad, como suelo urbano, de uso industrial, definida y ordenada en la modificación número 14 del PGOU de Burriana.

El plan general remite a la legislación vigente en el momento de su redacción. Dicha legislación ha quedado derogada o modificada en el transcurso del tiempo. Obviamente el presente plan de reforma interior se regulará según lo indicado en la legislación urbanística vigente en la actualidad tanto a nivel estatal como a nivel autonómico. Las mismas reglas servirán cuando se presente y tramite el correspondiente proyecto de reparcelación.

1.4.2. Obras programadas y políticas de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan de Reforma o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

No existen en la actualidad obras programadas ni política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Programa.

1.4.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

El ámbito no se encuentra afectado por la legislación sectorial alguna, salvo en lo relativo a la legislación urbanística.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

La solución propuesta responde a la ordenación definida en el plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

El ámbito a desarrollar está clasificado como suelo urbano industrial en el vigente PGOU. Se persigue completar la urbanización de esta zona de suelo urbano industrial e integrarla efectivamente con el entorno urbanizado, alcanzando un desarrollo urbano armónico, que signifique una oferta de suelo industrial y terciario de alta calidad, aprovechando al máximo las condiciones naturales y de accesibilidad del territorio.

Se mantienen las conexiones previstas en el PGOU, únicamente se interviene en el tratamiento de las edificaciones consolidadas, delimitando áreas de reparto uniparcelarias para cada una de ellas

Se deben excluir todas las edificaciones existentes compatibles con la ordenación, que se encuentren dentro de la unidad de ejecución. La legislación impone que debe ser la parcela vinculada a dichas edificaciones. En las Bases Particulares del Programa, concretamente la Base IX dice: *“Constituirán áreas de reparto uniparcelarias las parcelas vinculadas urbanísticamente a edificaciones preexistentes que cuenten con licencia de actividad, junto con el ámbito vial de servicio que le confiera la condición de solar.”*

La superficie catastral, obtenida según la ficha particular de cada parcela en la Oficina Virtual del Catastro, ha servido para el cálculo de la parcela vinculada a cada edificación y posteriormente se ha delimitado la actuación aislada correspondiente.

No se han planteado alternativas respecto al diseño de los equipamientos ya que se ha mantenido la ordenación fijada por el plan General, por lo que la solución que se propone está perfectamente integrada y conectada con las áreas colindantes.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

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

La actuación propuesta mantiene las determinaciones fijadas por el plan general, limitándose únicamente a realizar los ajustes necesarios para que el planeamiento se ajuste a la legislación urbanística vigente. Se han mantenido íntegramente los parámetros existentes en el Plan General, de tal modo que la propuesta no altera, ni modifica otros sectores, ni determinaciones ya existentes en el mismo. La ordenación, por tanto, no afectará a los sectores del suelo urbanizable cercanos aunque, lógicamente, deberán estar interconectadas las infraestructuras para lograr una coherencia en la red de servicios municipal.

2.2.2. Adecuación a las Fichas de planeamiento.

El plan general fija en la modificación nº 14 la ficha urbanística de la unidad de ejecución D-1,2,4. El presente documento mantiene los mismos derechos y obligaciones de los propietarios del suelo con las determinaciones fijadas en el plan general, así como las específicas de la unidad de ejecución redelimitada que nos ocupa que aparecen en la Base III “Ordenación urbanística vigente” de las Bases Particulares, tan sólo introduce la compatibilidad con el uso terciario en la unidad de ejecución y con el uso residencial en las parcelas recayentes a la Avenida del Transporte previa presentación de un Estudio de Detalle que justifique este uso e idoneidad del mismo.

2.2.3. Adecuación a las Fichas de gestión.

El plan general no distingue entre ficha de planeamiento y ficha de gestión agrupándolas en un único documento que denomina ficha urbanística, por lo que en este apartado cabe repetir lo dicho en el apartado anterior.

2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

La descripción de la ordenación pormenorizada, como ha sido explicado en los apartados anteriores, responde a la prevista en el PGOU de Burriana manteniendo sus determinaciones, únicamente diferenciando los terrenos que han de quedar sujetos al

régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

Las magnitudes urbanísticas del Sector guardan la misma proporción que las previstas en la modificación nº 14 del PGOU (al tratarse de una redelimitación se ha realizado una adaptación de las mismas con objeto de dejar a los propietarios del suelo con las mismos derechos y obligaciones que tenían inicialmente) y en la Base III “Ordenación urbanística vigente” de las Bases Particulares.

A continuación se da la tabla de la ficha urbanística de la unidad de ejecución D 1, 2 y 4:

FICHA URBANÍSTICA UE-D-1, 2, 4 del PGOU

SUPERFICIE TOTAL	178.814 m²s
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	
Camí de Valencia.....	4.243 m ² s
Camí Nules.....	2.586 m ² s
Total dotacional público existente	6.829 m²s
SUPERFICIE NETA	171.985 m²s
EDIFICABILIDAD (a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo)	
INDUSTRIAL	118.360 m²t
EQUIPAMIENTOS	
EC.....	4.057 m ²
EL.1.....	85 m ²
RV.....	24.606 m ²
EL1 (RV).....	2.116 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² t EDC.1/ m ² Suelo; coeficiente ponderación IND/EDC1=0,8).....	0,551
SUPERFICIE MANZANAS	
	31.868 m ² s
	59.278 m ² s
	56.803 m ² s
Suma Superficie Manzanas	147.950 m²s

U.E. D 1, 2 y 4 -1 Redelimitada

SUPERFICIE TOTAL	Edificabilidad	Equipamientos	APROVECHAMIENTO TIPO
71.916,26 m ² s	50.851,31 m ² t	11,409,01 m ² s	0.551 m ² t EDC/ m ² s

PRI

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE AR Pluriparcelaria	APROVECHAMIENTO PONDERADO	APROVECHAMIENTO TIPO
71.916,26 m ² s	53.258,45 m ² s	36.151,49 m ² s	0.551 m ² t EDC/ m ² s

2.4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

El presente plan de reforma va a diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas, no se va a modificar ni la red primaria ni la red secundaria de dotaciones públicas.

Hay que tener en cuenta que la clasificación del suelo que fija el plan general es de suelo urbano, con ordenación pormenorizada, por lo que el plan general ya fijó su momento cuáles eran las cesiones y dotaciones a realizar en este ámbito.

Por lo tanto no existe razón alguna para justificar los estándares y elementos propios de la red secundaria, ya que se mantienen estrictamente los fijados por el planeamiento general en su momento.

2.5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y AREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS.

De la unidad de ejecución D-1,2,4-1 redelimitada se han excluido las parcelas con edificaciones, que tal y como se determina en el capítulo relativo a las áreas semiconsolidadas de la Ley Urbanística Valenciana (arts. 27 y ss), y en la Base IX del las Bases Particulares del concurso que deben ser remitidas al régimen de las actuaciones aisladas. Para cada una de estas parcelas se ha definido una “área de reparto uniparcelaria” particular, que sigue los criterios fijados en el artículo 55 de la misma ley.

Las áreas de reparto uniparcelarias se han delimitado del modo siguiente:

Sobre las edificaciones legalizadas mediante el catastro, se ha determinado su superficie y se ha calculado la parcela vinculada a la misma tal y como se indica en el artículo 237 R.O.G.T.U.; a continuación se ha delimitado el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar. Como resultado de todo este proceso se obtienen todas las áreas de reparto uniparcelarias de cada una de las actuaciones aisladas delimitadas, que en algunos casos pueden ser discontinuas.

2.6. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

En cumplimiento del artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana y del artículo 190 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, a continuación se delimitan las zonas que pueden ser objeto de desarrollo mediante estudio de detalle. Estos estudios de detalle tendrán por objeto el señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de volúmenes, tal y como se indica en el artículo mencionado del reglamento, sin poder sobrepasar la altura de cornisa máxima fijada por el plan general para cada tipo de suelo.

Asimismo se podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales.

Podrá ser objeto de la tramitación de un estudio de detalle cualquier manzana completa o unidad urbana equivalente, incluida dentro del ámbito del presente plan de reforma interior.

Las parcelas recayentes a la Avenida del Transporte y dadas las características de esta vía de comunicación y de la zona, podrán desarrollar mediante Estudio de Detalle justificativo el cambio de uso a residencial siempre que no supongan un incremento de la edificabilidad bruta y se justifique adecuadamente la transición entre el suelo industrial/terciario y el residencial. Se deberá garantizar el mantenimiento de los estándares y la calidad de la ordenación.

2.7. INCIDENCIA SOBRE LA POBLACION AFECTADA. EDIFICACIONES INCOMPATIBLES. OPCIONES DE REALOJO.

En la memoria informativa se ha comentado que el área objeto de tramitación presenta un alto índice de ocupación por construcciones existentes.

Los usos principales de estas construcciones son actividades principalmente industriales o de almacén.

Uno de los criterios establecidos en las bases determina la obligación de mantener las edificaciones que se encuentren compatibles con la ordenación fijada en el planeamiento general. Esta obligación viene impuesta también por la legislación valenciana en el título referido a semiconsolidados y es una de las hipótesis de trabajo que se han utilizado, por lo que únicamente se han dejado fuera de ordenación las edificaciones incompatibles con la ordenación establecida por el PGOU. Por lo tanto la incidencia sobre las edificaciones consolidadas y su población es mínima, ya que se mantienen las mismas y únicamente se procede a dotarlas de todas las infraestructuras necesarias para que obtengan la condición de solar.

En el análisis realizado sobre el territorio no se ha constatado que exista ninguna edificación alguna, incompatible con el planeamiento, que tenga el carácter de primera residencia o residencia habitual, por lo que no es necesario fijar opciones de realojo al estar en un suelo industrial.

2.8. ANEXO I A LA MEMORIA: SÍNTESIS ESTADÍSTICA

2.8.1. RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SEGÚN SE EXTRAE DEL ESTUDIO REALIZADO INICIALMENTE PARA LA U.E. D 1, 2 y 4-1 REDELIMITADA

Superficie Total (m ²)					71.916,26
Zona Calificación Urbanística	Superficie neta	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)	Coficiente ponderación	Aprovechamiento ponderado (m ² t EDC)
IND-1	60.507,25	0,769661712	46.570,11	0,80	37.256,09
EQUIPAMIENTOS					
EC					
EL.1					
RV	9.779,75				
EL.1(RV)	1.629,26				
RV afecta destino	4.300,85				
TOTAL EQ	11.409,01				
Aprovechamiento tipo (m ² tEDC/m ² s)					0,551
SUPERFICIE DE ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS (ARU)					
Zona Calificación Urbanística	Superficie vinculada a los usos existentes	Ámbito vial al que dan frente (m ² s)	Total superficie ARU (m ² s)	Edificabilidad ARU (m ² t)	
IND-1	17.137,50	1.520,31	18.657,81	14.699,82	
SUPERFICIE RESTANTE INCLUIDA EN EL ÁREA DE REPARTO PLURIPARCELARIA (ARP)					
Zona Calificación Urbanística	Superficie computable descontando ARU	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento ponderado (m ² t EDC)
IND-1	43.369,75	0,799	34.658,70	0,8	27.726,96
RV	8.259,44				
EL.1(RV)	1.629,26				
RV afecta destino	2.937,29				
TOTAL	53.258,45				
Aprovechamiento tipo (m ² tEDC/m ² s)					0,551

2.8.2. RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SEGÚN PRI.

PRI

SUPERFICIE DE ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS (ARU)					
Zona Calificación Urbanística	Superficie vinculada a los usos existentes	Ámbito vial al que dan frente (m ² s)	Total superficie ARU (m ² s)	Edificabilidad ARU (m ² t)	
IND-1	17.137,50	1.520,31	18.657,81	14.699,82	
SUPERFICIE RESTANTE INCLUIDA EN EL ÁREA DE REPARTO PLURIPARCELARIA (ARP)					
Zona Calificación Urbanística	Superficie computable descontando ARU	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento ponderado (m ² t EDC)
IND-1	43.369,75	0,834	36.151,49		
manz 1	37.134,35	0,800	29.707,48		
manz 2	6.235,40	1,03	6.444,01		
RV	8.259,44				
EL.1(RV)	1.629,26				
RV afecta destino	2.937,29				
TOTAL	53.258,45				
Aprovechamiento tipo (m ² tEDC/m ² s)					0,551

2.8.3. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SEGÚN EL ESTUDIO REALIZADO DE ARU y ARP EN LA U.E. D 1,2 y 4.

El coeficiente de edificabilidad neta IEN zona IND-1 es para las ARP de:

$$\text{IEN IND-1} \rightarrow 0,834 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

Mientras que para las ARU se mantiene en $0,80 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$

2.8.4. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SEGÚN EL PRI.

Inicialmente arroja un valor inferior de:

$$\text{IEN IND-1} \rightarrow 0,799 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

Como este valor es inferior al de la media de la unidad de ejecución a la que pertenece se opta por tomar el IEN del estudio.

$$\text{IEN IND-1} \rightarrow 0,834 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

A su vez, se distinguen claramente dos zonas o manzanas en la unidad de ejecución que nos ocupa, la manzana 1 que recae en el Camí Vell de Valencia y la manzana 2 que da a la Avenida del Transporte.

En la manzana 1 asignarle mayor edificabilidad no tiene mucho sentido, dado que se trata en su mayoría de industrias ya consolidadas y que no van a consumir este exceso de edificabilidad y al darle mayor m^2t también se le aumentan las cuotas de urbanización a pagar.

En cambio la manzana 2 tiene mayor tendencia a consumir toda la edificabilidad al recaer a la Avenida del Transporte por lo que se opta por asignarles mayor edificabilidad. De esta manera también se compensa las cesiones de suelo que deben realizar estos propietarios que recaen en la Avenida del Transporte.

Por tanto, tras la redacción del presente PRI. El coeficiente de edificabilidad neta IEN en la zona IND-1 incluida en el ámbito queda:

$$\text{Manzana 1 IEN IND-1} \rightarrow 0,80 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

$$\text{Manzana 2 IEN IND-1} \rightarrow 1,03 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

En el caso de los ARU se mantiene en $0,80 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$

2.8.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS REMITIDAS A ACTUACIONES AISLADAS Y EXCLUIDAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

Nº DE FINCA	REF CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	M2 TECHO CATASTRO	IEN (m2t/m2s)	PARCELA VINCULADA (m2s)	VIAL SERVICIO ADSCRITO m2s	RV efecto destino	ARU m2	ARU m2t	ATipo ARU m2t/m2s
3	8191901YK4189S0001WW	11.194,00	4.980,00	0,8	6.225,00	541,93	514,83	6.766,93	5.390,08	0,797
9	8292901YK4189S0001XW	6.744,00	3.627,00	0,8	4.533,75	429,66	408,18	4.963,41	3.952,00	0,796
14	8393905YK4189S0001OW	2.347,00	232,00	0,8	800,00	125,17	118,91	925,17	640,00	0,288
16	8393903YK4189S0001FW	3.624,00	2.133,00	0,8	2.666,25	153,96	146,26	2.820,21	2.249,67	0,798
17	8393902YK4189S0001TW	2.774,00	1.183,00	0,8	1.478,75	145,39	138,12	1.624,14	1.292,96	0,796
20	8492908YK4189S0001MW	1.916,00	1.147,00	0,8	1.433,75	124,20	37,26	1.557,95	1.175,10	0,754
		13.302,00			TOTAL 17.137,50	1.520,31	1.363,56	18.657,81	14.699,82	0,769

3. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1.- OBJETO.

El presente Plan de reforma interior tiene por objeto el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución D-1, 2, 4 – 1 Redelimitada de Burriana en lo que se refiere a unos terrenos calificados como Suelo Urbano.

ARTÍCULO 2.- AMBITO TERRITORIAL.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial de la unidad de ejecución D-1, 2, 4-1 Redelimitada que se encuentra situada al sur del casco urbano de Burriana, en las inmediaciones de la carretera de Nules y el Camino Viejo de Valencia, así como las parcelas remitidas a actuaciones aisladas por encontrarse en situación de semiconsolidadas según el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana.

Su delimitación exacta queda reflejada en el plano correspondiente. Si al realizar la medición topográfica definitiva resultara una diferencia de superficie igual o menor al 5%, no se considerará modificación de planeamiento, debiendo aplicarse lo indicado en el artículo 394 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 3.- VIGENCIA.

El presente Plan de Reforma Interior entrará en vigor el día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

ARTÍCULO 4.- NORMATIVA APLICABLE.

La normativa de aplicación a este plan de reforma interior son las determinaciones que se establecen en el Plan General de Burriana y en la Legislación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 5.- DOCUMENTOS.

El Plan de Reforma Interior se halla compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos.

ARTÍCULO 6.- TERMINOLOGÍA Y OTRAS DEFINICIONES.

Para facilitar la comprensión del presente Plan de reforma y evitar dudas en cuanto a su interpretación se establecen las definiciones de conceptos que vienen definidos en el título segundo de la orden de 26 de abril de 1999, sobre el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

De mismo modo las definiciones de usos, zonas y tipologías se encuentran definidas en el título tercero de la mencionada orden del reglamento de zonas. Para el resto de definiciones se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

ARTÍCULO 7.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

A continuación se incluye la ficha de planeamiento y gestión (ficha urbanística) adaptada a la ordenación pormenorizada.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1,2,4- 1					D-1,2,4 - 1 Red.	
Superficie Total (m²)						71.916,26
Zona Calificación Urbanística	Superficie neta	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad (m²t)	Coficiente ponderación	Aprovechamiento ponderado (m² EDC)	
IND-1	60.507,25	0,769661712	46.570,11	0,80	37.256,09	
EQUIPAMIENTOS						
EC						
EL.1						
RV	9.779,75					
EL.1(RV)	1.629,26					
RV afecta destino	4.300,85					
TOTAL EQ	11.409,01					
Aprovechamiento tipo (m²EDC/m²s)						0,551
SUPERFICIE DE ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS (ARU)						
Zona Calificación Urbanística	Superficie vinculada a los usos existentes	Ámbito vial al que dan frente (m²s)	Total superficie ARU (m²s)	Edificabilidad ARU (m²t)		
IND-1	17.137,50	1.520,31	18.657,81	14.699,82		
SUPERFICIE RESTANTE INCLUIDA EN EL ÁREA DE REPARTO PLURIPARCELARIA (ARP)						
Zona Calificación Urbanística	Superficie computable descontando ARU	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad (m²t)	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento ponderado (m² EDC)	
IND-1	43.369,75	0,834	36.151,49			
manz 1	37.134,35	0,800	29.707,48			
manz 2	6.235,40	1,03	6.444,01			
RV	8.259,44					
EL.1(RV)	1.629,26					
RV afecta destino	2.937,29					
TOTAL	53.258,45					
Aprovechamiento tipo (m²EDC/m²s)						0,551
Uso Global: Industrial			Usos Prohibidos: Tho, Ind.3, Dotacional			

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES

La totalidad del suelo correspondiente a la delimitación del Plan de Reforma Interior, tiene una calificación de ZONA INDUSTRIAL IND-1, según el PGOU de Burriana.

Su regulación viene determinada por las normas particulares de cada zona que se describen en el apartado correspondiente de estas ordenanzas y en lo que no esté contemplado en el presente documento, por las condiciones particulares de los usos y demás determinaciones contenidas en el Plan General de Burriana.

Las zonas con su uso quedan delimitadas y definidas en el correspondiente plano de zonificación

ARTICULO 9.- REGIMEN DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION DEL PLAN.

En general se remite al Programa de Actuación Integrada (P.A.I.) en el que se integra el presente documento. No obstante, en cumplimiento del artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana, el presente plan ha delimitado las parcelas que por estar edificadas deben remitirse al régimen de las actuaciones aisladas.

El cuadro numérico del apartado 2.8.5 resume estas parcelas y se considera incorporado a las presentes normas urbanísticas.

ARTICULO 10.- EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACION.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones y usos que no se adecuen al régimen de uso y edificación establecidos en el presente Plan.

En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total).

Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstos en este Plan General.

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados de Fuera de Ordenación Sustantiva o Circunstancial pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida como fuera de ordenación diferido. En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las

características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

En cualquier caso estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

En lo no previsto en este apartado se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del PGOU de Burriana.

ARTICULO 11 - EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

La ejecución de las edificaciones en el ámbito del presente Plan, quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana. De igual modo, su puesta en uso y concesión de licencia de primera utilización, estará condicionada a la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

1. NORMAS GENERALES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS.

ARTÍCULO 12- CONDICIONES DE PARCELA.

Están establecidas en la normativa urbanística del plan general en su capítulo segundo del título quinto.

ARTICULO 13. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Con carácter general vienen detallados en el capítulo tercero del título quinto de la normativa del plan general.

En lo relativo al coeficiente de edificabilidad neta de la zona IND, en el ámbito de actuación del presente PRI es el siguiente:

Manzana 1 IEN IND-1 → 0,80 m²t / m²s

Manzana 2 IEN IND-1 → 1,03 m²t / m²s

ARTICULO 14. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

Se describen en el capítulo cuarto del título quinto de la normativa del Plan General.

ARTICULO 15. CONDICIONES DE DOMINIO.

SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO.

- Las zonas de uso peatonal indicadas en los planos quedan sometidas a las servidumbres de estancia y circulación peatonal de carácter público, las cuales se ejercerán en las áreas señaladas sin ninguna restricción, no permitiéndose en ellas privatizaciones de ningún tipo.

MANTENIMIENTO.

- El mantenimiento de todos los terrenos de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

2.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Para cada una de las zonas establecidas en este Plan de reforma se establecen las normas urbanísticas que figuran a continuación.

ARTICULO 19.-ORDENANZA USO INDUSTRIAL IND-1.

IND-1.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La Zona Industrial nivel 1 será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IND-1.

Corresponde a uso actual o futuro de industrias compatibles con la ordenación urbanística y que puede ser susceptible de ser transformado para otros usos compatibles con los existentes.

2.- USOS. (INDUSTRIAL NIVEL 1, IND-1).

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de parcela, y el desarrollo de viviendas residenciales en parcelas recayentes a la Avenida del Transporte y que se justifique mediante Estudio de Detalle con la oportuna transición entre el uso residencial y el industrial/terciario, sin aumentar la edificabilidad asignada.

b) Terciarios:

- Hotelero (Tho).

c) Industrial de índice alto (Ind.3).

d) Dotacionales:

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

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

3.- *CONDICIONES DE LA PARCELA (INDUSTRIAL NIVEL 1, IND-1).*

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento

- a) La edificación podrá adosarse a lindes laterales pero deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior.
- b) Queda excluida de la anterior condición aquellos viales recayentes a la Avenida del Transporte por dar a un vial de 45 metros de sección y los de nueva creación por un Estudio de Detalle, en los cuales el retiro para estas nuevas alineaciones será el que se establezca en dicho Estudio de Detalle.
- c) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes de realizará respetando la zona de protección de carreteras vigente.

4.- *CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. (ZONA INDUSTRIAL NIVEL 1, IND-1).*

a) Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el índice de edificabilidad neta de cada manzana siendo:

Manzana 1 IEN IND-1 \rightarrow 0,80 m²t / m²s

Manzana 2 IEN IND-1 \rightarrow 1,03 m²t / m²s

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 de las normas urbanísticas del Plan General.

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

A efectos de cómputo de edificabilidad es indiferente que el espacio bajo techo esté abierto o cerrado, computando ambos de idéntica forma. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario.

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

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

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

e) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

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

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

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN. (ZONA INDUSTRIAL NIVEL 1, IND-1).

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

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

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

6.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN LA SUBZONA IND.1

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

ARTICULO 22. ORDENANZA RESTO DE ZONAS.

Para el resto de zonas se aplicará la normativa particular indicada en el Plan General de Burriana.

TITULO IV - REGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTÍCULO 23.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Se permite el desarrollo de estudios de detalle en todo el ámbito abarcado por el plan siempre que contemplen manzanas o unidades urbanas completas. Para estos efectos se entiende como unidad urbana la manzana o parte de manzana que tiene el mismo código de zona.

Sólo se permitirán estudios de detalle cuyo objeto sea la redistribución de la edificabilidad asignada por el plan dentro de cada manzana, sin aumentarla en ningún caso, así como la ordenación de los volúmenes. No se permite trasladar aprovechamientos de unas manzanas a otras.

Estos estudios de detalle tendrán por objeto el señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de volúmenes, sin poder sobrepasar la altura de cornisa

máxima fijada por el plan general. En cualquier caso se podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales.

Podrá ser objeto de la tramitación de un estudio de detalle cualquier manzana completa o unidad urbana equivalente, incluida dentro del ámbito del presente plan de reforma.

En el caso de desarrollar viviendas residenciales en parcelas recayentes a la Avenida del Transporte será necesario la redacción de un Estudio de Detalle que justifique la compatibilidad y oportuna transición entre el uso residencial y el industrial/terciario, además de no aumentar la edificabilidad asignada.

4. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

No existen en el ámbito elementos que por su interés deban ser catalogados

Burriana, Mayo de 2011

ANORA

Fdo: José Manuel Miquel Alcañiz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Nº de Colegiado: 15.641

5. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-1 Situación y emplazamiento
- I-2 Estructura de la propiedad
- I-3 Topografía del terreno
- I-4 Usos y aprovechamientos existentes
- I-5 Infraestructuras
- I-6 Ordenación definida en el Plan General

6. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O-1a y b Calificación y asignación de destinos urbanísticos
- O-2 Delimitación de la Red de reservas de suelo dotacional público
- O-3 Delimitación de la unidad de ejecución
- O-4 Edificaciones consolidadas
- O-5 Parcelas Vinculadas
- O-6 Áreas de reparto uniparcelarias. Actuaciones Aisladas

7. Anexo adjunto: Fichas catastrales

8. Anexo adjunto: planos y tablas del Estudio de consolidadas de la U.E. D 1,2 y 4