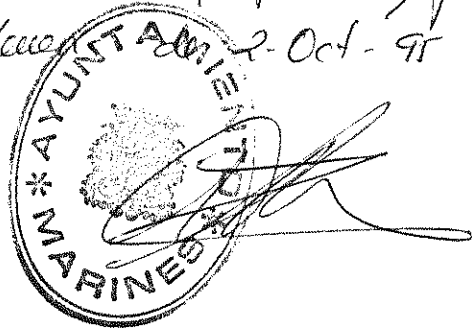
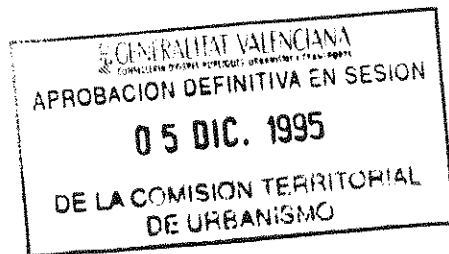


Diligenciar per hacer constar que se  
presenta nueva orden de los paises y para  
aprobados en sesión plenario 2-Oct-95

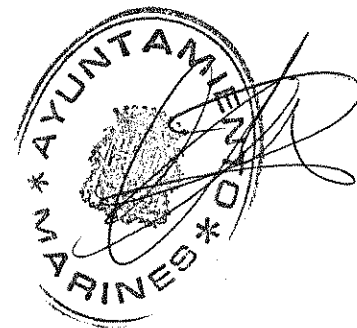


**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARINES**

**MEMORIA INFORMATIVA**



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARINES**



**MEMORIA INFORMATIVA**

**0. INTRODUCCION**

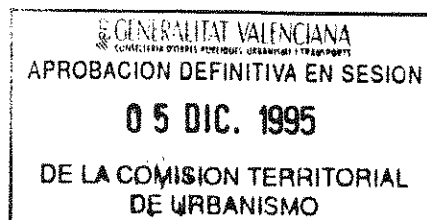
**1. PLANEAMIENTO QUE SE REvisa**

**2. ESTADO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA**

**3. ESTADO ACTUAL DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**4. ESTADO ACTUAL DE LOS SERVICIOS URBANOS**

**5. TIPOLOGIA Y ESTADO DE LA CONSTRUCCION EN EL SUELO URBANO**





## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 0.- INTRODUCCION

En el art. 80.2 del actual Texto Refundido se señalan los documentos que han de contener las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal, prescripciones que se desarrollan en el art. 97 del Reglamento de Planeamiento y son:

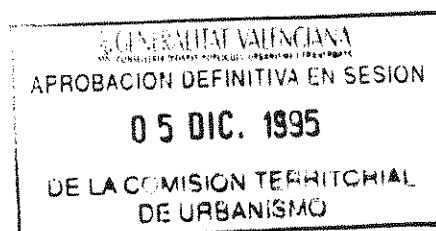
- a) Memoria Justificativa
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Normas Urbanísticas.

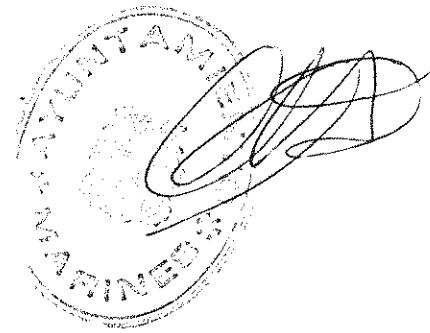
No viene por tanto, preceptuada la redacción del la actual memoria informativa. Sin embargo, dado que la Norma que la revisa si que la tiene y pareciendo conveniente fundamentar mejor la justificación de los preceptos que las presentes normas desarrollan, se procede a la redacción de la presente Memoria refundiendo y actualizando el texto que se revisa, sin incluir aquellos aspectos referentes al medio natural, que serán tratados en el Estudio de Impacto Ambiental.

### 1.- PLANEAMIENTO QUE SE REvisa.

#### 1.1.- ANTECEDENTES.-

El municipio de Marines cuenta como instrumento de Planeamiento unas Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 10 de octubre de 1.986 por la Comisión Provincial de Urbanismo, y un Plan Parcial que desarrolla el suelo industrial, aprobado definitivamente el 25/04/89. Este Plan se incorporará a la documentación de las Normas Revisadas sin modificaciones.





## 1.2.- NATURALEZA DEL PLANEAMIENTO GENERAL.-

Las normas subsidiarias de ámbito municipal tienen el rango jerárquico del Plan que instituyen, y fueron redactadas de acuerdo con lo preceptuado en la ley del Suelo de 1.975 (T.R. aprobado por R.D. 1346/76) y sus reglamentos, determinaciones que prácticamente se han conservado en la actual Ley del Suelo (T.R. aprobado por R.D. 1/92), excepto el apartado F del art. 93 del Reglamento de Planeamiento que ha sido eliminado por el R.D. 304/93. La naturaleza por tanto, del planeamiento que se revisa es el de Planeamiento General, con el rango de Normas Subsidiarias de ámbito municipal.

## 1.3.- DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO QUE SE REVISAS.

### 1.3.1.- Adecuación del Documento al Reglamento de Planeamiento.

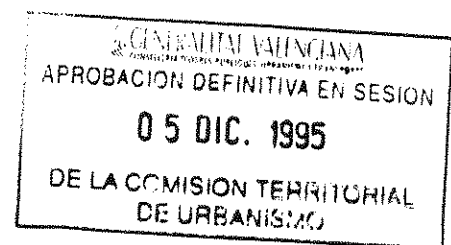
Las determinaciones correspondientes a los artículos 91 a 94 del Reglamento de Planeamiento, concreta el contenido en:

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 3.- PLANOS DE INFORMACION
- 4.- PLANOS DE PROYECTO
- 5.- NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

### 1.3.2.- La Memoria Informativa.

La Memoria Informativa de las Normas consta de los siguientes apartados:

- A.- Encuadre Regional.
- B.- El Territorio y sus distintos parámetro físicos.
- C.- Población
- D.- Estructura Económica
- E.- Edificación
- F.- Servicios Urbanos.
- G.- Red Viaria.
- H.- Equipamiento comunitario
- I.- Propiedad del Suelo.
- J.- Estructura Urbanística.
- K.- Valores Estéticos.





### 1.3.3.- La Memoria Justificativa.

Capítulo 1.- Justificación de la adecuación de la Norma a las determinaciones del art. 71 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de los arts. 91, 92, 93 y 04 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 2.- Fines y objetivos de su promulgación y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

Capítulo 3.- Justificación de las determinaciones que la Norma propone respecto de las características físicas del territorio, de la infraestructuras y de la edificación.

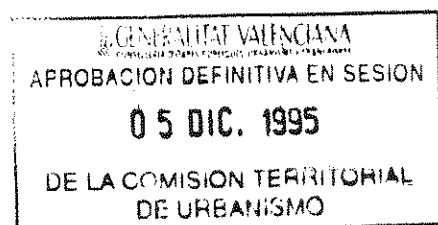
Capítulo 4.- Justificación de la Delimitación del perímetro urbano.

Capítulo 5.- Estudio de la zona propuesta como apta para ser urbanizada.  
Aprovechamiento tipo

Capítulo 6.- Justificación de las zonas propuestas como protegidas en función de sus características agrícolas, forestales, cinegéticas, paisajísticas o histórico-artísticas.

### 1.3.4.- Los Planos de Información.

- En el suelo urbano, la situación de la propiedad de suelo y su uso, así como la altura, ocupación y estado de la edificación.
- La estructura de los espacios libres, zonas verdes, dotaciones y equipo comunitario existente.
- Los edificios y conjuntos urbanos que deban ser objeto de protección por sus valores históricos, artísticos o pintorescos.
- Las zonas que deban ser objeto de protección por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos, etc...
- El estado de la red viaria actual.
- El estado de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y



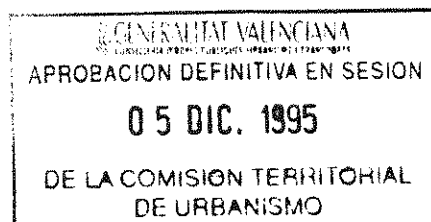


evacuación de aguas residuales.

Planos	Escalas
0.- Topografía y Término Municipal	1/10.000
1.- Topografía y altimetría. Casco antiguo de Marines	1/1.000
2.- Plano geológico y Plano de vulnerabilidad	1/25.000
3.- Infraestructura del Término Municipal	1/25.000
4.- Usos del suelo. Zonas de protección. Equipamiento y actividades de ámbito municipal	1/25.000
5.- Estructura de la Propiedad Casco Marines nuevo	1/2.000 1/5.000
6.- Estructura de la propiedad. Casco antiguo de Marines	1/1.000
7.- Estado y altura de la edificación. Casco Marines nuevo	1/1.000
8.- Espacios libres. Equipamiento social. Casco Marines nuevo	1/1.000
9.- Estado y altura de la edificación. Equipamientos y propiedades públicas. Casco antiguo de Marines	1/1.000
10.- Abastecimiento de Aguas y pavimentación. Casco Marines nuevo	1/1.000
11.- Pavimentación. Casco antiguo de Marines	1/1.000
12.- Red de abastecimiento. Casco antiguo de Marines	1/1.000
13.- Evacuación de aguas. Casco Marines nuevo	1/1.000
14.- Evacuación de aguas. Casco antiguo de Marines	1/1.000
15.- Red de energía eléctrica y alumbrado. Casco Marines nuevo	1/1.000
16.- Red de energía eléctrica y alumbrado. Casco antiguo de Marines	1/1.000

### 1.3.5.- Los Planos de Proyecto.

- Delimitación del perímetro urbano según los artículos 78 y 81 de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, dependiendo de que la Norma califique o no, suelo apto para ser urbanizado.
- Delimitación de las zonas aptas para ser urbanizadas.
- Delimitación de las zonas que sean objeto de una especial protección por sus



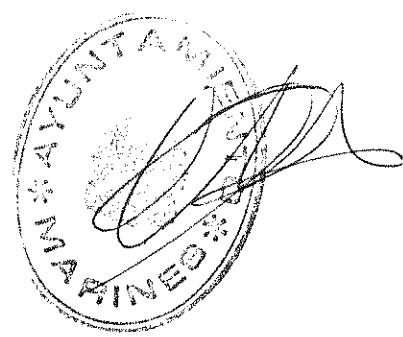


valores agrícolas, forestales, paisajísticos, etc.

- Delimitación de los edificios y conjuntos urbanos que sean objeto de protección por ser valores históricos, artísticos o pintorescos.
- Red viaria general, con fijación de alineaciones en el suelo urbano, incluyendo las determinaciones altimétricas suficientes para definir las rasantes generales de las vías públicas.
- Zonificación con asignación de usos pormenorizados en el suelo urbano y asignación de usos globales en las zonas aptas para ser urbanizadas, con asignación en ambos casos de su nivel de intensidad.
- Estructura urbanística, sistemas generales de comunicaciones y localización de los espacios libres, zonas verdes, dotaciones y equipo comunitario propuesto en proporción adecuada a las necesidades de la población.
- Redes de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, con indicación de los puntos de enganche y vertido a las redes existentes.

Planos	Escala
20.- Clasificación de suelo en el Término Municipal de Marines	1/10.000
21.- Estructura general y orgánica del Término Municipal de Marines.	1/10.000
Sistemas generales	
22.- Alineaciones y rasantes. Zonificación y usos. Equipamiento comunitario. Actuaciones en Marines Nuevo	1/1.000
23.- Red de distribución de agua. Pavimentación. Marines nuevo	1/1.000
24.- Red de saneamiento. Marines nuevo	1/1.000
25.- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. Marines nuevo	1/1.000
25.- alineaciones y rasantes. Antiguo Marines	1/1.000
27.- Zonificación y usos. Equipamiento comunitario antiguo Marines	1/1.000
28.- Actuaciones en el casco antiguo de Marines	1/1.000
29.- Pavimentación Antiguo Marines	1/1.000
30.- Red de distribución. Antiguo Marines	1/1.000
31.- Red de saneamiento. Antiguo Marines	1/1.000

GENERALITAT VALENCIANA  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
05 DIC. 1995  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO



Planos	Escala
32.- Red de distribución eléctrica y alumbrado público. Antiguo Marines	1/1.000
33.- Clasificación del suelo del "Romeral"	1/2.000
34.- Delimitación del suelo urbano. Alineaciones y rasantes. Unidad de actuación. El Romeral	1/1.000
35.- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. Pavimentación. El Romeral	1/1.000

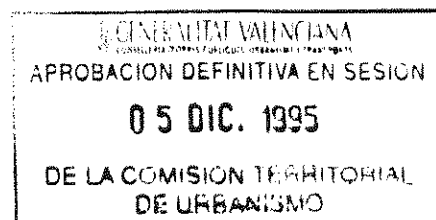
### 1.3.6.- Las Normas Urbanísticas Regulatoras.-

- I.- Normas de carácter general
- II.- Normas en el suelo urbano.
- III.- Normas en suelo urbanizable.
- IV.- Normas en suelo no urbanizable.

#### 1.3.6.1.- Las Normas de Carácter General.-

Las normas de carácter general se refieren a las normas generales aplicables a los distintos suelos y a las características de las obras de urbanización que haya de ejecutarse. Para mayor claridad de exposición se han dividido en cuatro capítulos:

- Capítulo 1.- Finalidad, desarrollo, actuación y revisión
- Capítulo 2.- Clasificación del suelo y ejecución del planeamiento.
- Capítulo 3.- Características de las obras de urbanización.
- Capítulo 4.- Tramitación de licencias.







#### 1.3.6.2.- Normas en Suelo Urbano.

Tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y contienen las siguientes determinaciones:

- Reglamento de los usos correspondientes a las distintas zonas, regulando la utilización de los espacios libres, zonas verdes y zonas deportivas.
- Condiciones de volumen que sean de aplicación a cada una de las zonas.
- Condiciones sanitarias y estéticas a que deban sujetarse los usos de los terrenos y las construcciones.
- Definición y características de aquellas operaciones puntuales cuya ejecución sea necesaria o conveniente con objeto de mejorar las condiciones existentes.

Determinaciones que se aplican a cada uno de los suelos, si bien y para mejor sencillez de la exposición se han desarrollado en tres capítulos separadamente:

Capítulo 1.- Suelo Urbano del casco de Marines nuevo.

Capítulo 2.- Suelo Urbano del casco antiguo de Marines.

Capítulo 3.- Suelo urbano del "Romeral"

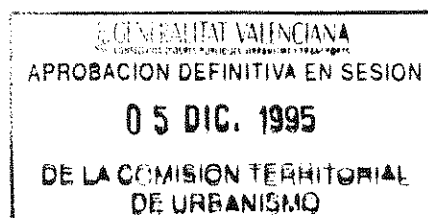
#### 1.3.6.3.- Normas en Suelo Urbanizable.

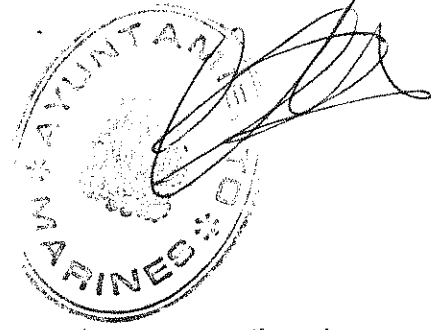
Para adecuarse al contenido del Pliego, el tratamiento dado al suelo urbanizable se ordena en un capítulo único denominado "Planes Parciales" que contiene los siguientes apartados:

#### 1.3.6.4.- Normas en Suelo no Urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distingue aquel sin especial protección y el especialmente protegido, tal como:

- Suelo agrícola de regadío.
- Espacio natural de Sierra Calderona.
- Cauces de barrancos.
- Yacimientos arqueológicos.
- Afección militar.
- Vías pecuarias.
- "El Real".





Se define el núcleo de población y se determinan, en orden a garantizar la condición aislada de la edificación las superficies mínimas de la parcela, los grados de ocupación de la edificación y los retranqueos respecto a los límites de la propiedad, para mejor ordenar las edificaciones que al amparo de los artículos 85 y 86 de La Ley del Suelo puedan acometerse, se hace una exhaustiva definición de las diferentes categorías de obras y dentro de cada una de ellas, se establecen las determinaciones antes detalladas.

Igualmente se determinan las condiciones a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje para preservar los valores naturales del terreno afectado por la edificación.

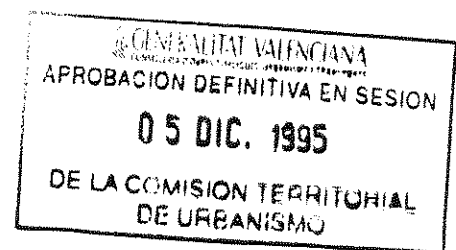
### 1.3.7 Cuadros estadísticos

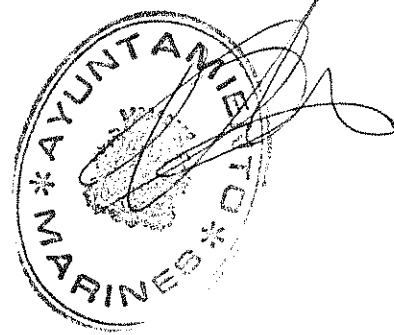
#### 1.3.7.1.- Casco nuevo de Marines (Suelo Urbano).

Superficie	26,0385 Ha.
Zonas verdes	2,9725 Ha.
Viviendas	470
Habitantes	1.645
Viviendas/Ha.	18,05
Zonas verdes/Habitantes	18,07

#### 1.3.7.2.- Casco antiguo Marines (Suelo Urbano)

Superficie	6,9115 Ha.
Zonas Verdes	0,6708 Ha.
Viviendas	310
Habitantes	1.085
Viviendas/Ha.	44,85
Zonas Verdes/habitante	6,8





1.3.7.3.- El Romaral (Suelo urbano)

Superficie	20,27 Ha.
Zonas Verdes	2,13 Ha.
Viviendas	100
Habitantes	400
Viviendas/Ha.	6
Zonas Verdes/habitante	53
Suelo urbanizable	36,74 Ha

1.3.7.4.- Polígono Industrial

Superficie	85.384
Zonas Verdes	9.096

1.4 DESARROLLO Y GRADO DE EJECUCION

1.4.1.- Casco Urbano de Marines

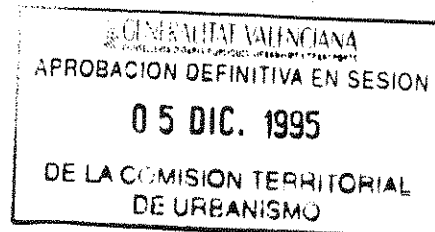
Las previsiones en las NNSS han sido cumplidas en términos generales, habiéndose desarrollado las dos Unidades de Actuación previstas

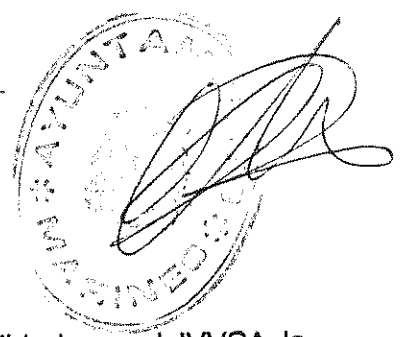
Unidad de Actuación nº 1

Superficie	7.576,5 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	4.275 m <sup>2</sup>

Unidad de Actuación nº 2

Superficie	24.419,5 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	11.175 m <sup>2</sup>





La primera ha sido urbanizada y construida en su totalidad por el IVVSA la segunda ha sido completamente reparcelada y urbanizada, estando parcialmente construida.

#### 1.4.2.- Marines Antiguo.

Aquí no se ha desarrollado ninguna de las previsiones de las NN SS en cuanto al desarrollo urbanístico. La Unidad de Actuación prevista no ha sido ejecutada ni se han expropiado las áreas para la creación de zonas verdes.

#### 1.4.3.- Urbanización el Romeral. Suelo Urbano.-

El desarrollo en el Suelo Urbano ha sido cumplido, al ejecutarse completamente la Unidad de Actuación diseñada (3,57 Ha.), que se encuentra parcialmente construida. Sin embargo, aún existen manzanas sin completar en el Suelo Urbano Consolidado.

#### 1.4.4.- Urbanización El Romeral - Suelo apto para urbanizar.

No se ha desarrollado ningún sector.

#### 1.4.5.- Polígono Industrial.

Se encuentra completamente consolidado.

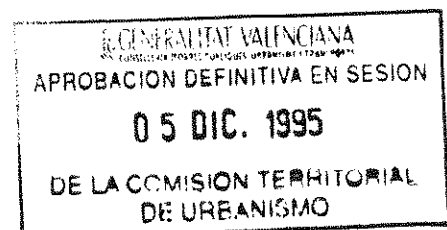
### 2.- ESTADO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

#### 2.1.- SUELO NO URBANIZABLE.

##### 2.1.1.- Areas Protegidas.

Las zonas protegidas en las Normas han sido las siguientes:

- Suelo Agrícola de regadío.
- Espacio natural.
- Cauces de barrancos.
- Yacimientos arqueológicos.
- Afección militar.
- Vías pecuarias.
- El Real.



A continuación procedemos separadamente a su descripción.



### 2.1.1.- Zona agrícola de regadío.

La construcción de Marines Nuevo por el IRYDA en los terrenos de la finca de la Maimona y la ubicación de los colonos procedentes de Marines viejo primero y de Domeño después tuvo como finalidad asentar dicho colectivo sobre unos terrenos propios de cultivos de regadío. La consecuencia inmediata es que quedaron establecidas unas bases de mantenimiento y desarrollo de la población fundamentadas sobre el cultivo de tales terrenos.

Las Normas de protección expuestas en Normas Urbanísticas Regulatoras IV.- Normas de Suelo no Urbanizable, Capítulo 4.- Protección del Suelo Agrícola de Regadío, se justifican así:

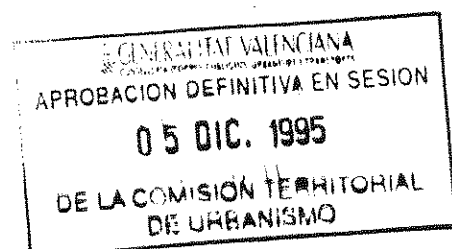
La prohibición de obras de la categoría tercera (industrias y obras de interés social que deben emplazarse en medio rural). El suelo no urbanizable no absorberá estas construcciones, preservando el agrícola de regadío para obras fundamentadas en la explotación de estas tierras y en el entretenimiento de las Obras Públicas.

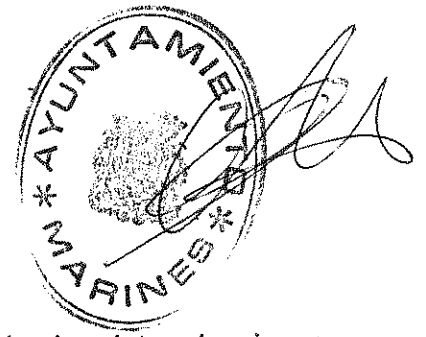
### 2.1.1.2.- Espacio Natural Protegido.

La zona de espacio natural es consecuente con el Plan de Espacios Naturales Protegidos promovidos por el Instituto para la Conservación de la Naturaleza (ICONA) y su grafismo, se detrae de la delimitación que afecta al Término de Marines el Espacio Natural Protegido de Sierra Calderona. (Ahora Consellería de Medio Ambiente).

Las limitaciones establecidas con respecto al suelo no urbanizable de no autorizar las industrias en esta clase de suelo se justifica por la finalidad del propio Plan de Espacios Protegidos, cual es la conservación del ecosistema Natural de Sierra Calderona.

La segunda limitación relativa al informe previo de ICONA para la concesión de licencia, se justificaba en que siendo este organismo el encargado de velar el seguimiento del Plan y de las futuras correcciones que en el mismo se impongan, es





esta la mejor garantía que la de incorporar a este Documento todas las determinaciones del Plan Natural de Espacios Protegidos y de su vigilancia y control que a aquel organismo, y no al Municipio, compete.

#### 2.1.1.3.- *Cauces de Barrancos.*

La protección se justifica por incluir en la misma el ámbito que la Ley de Aguas establece y la limitación establecida de no edificar a menos de cien metros del álveo del cauce se detrae del articulado de la propia Ley.

#### 2.1.1.4.- *Yacimientos arqueológicos.*

Se pretende preservar la edificación incontrolada alrededor de los yacimientos arqueológicos que el S.I.P. (Servicio de Investigación Prehistórica) de la Excm. Diputación o la Conselleria de Cultura pudiera poner de manifiesto durante la vigencia de estas Normas, considerándose suficiente protección la prohibición de edificar en un área de 50 metros de radio.

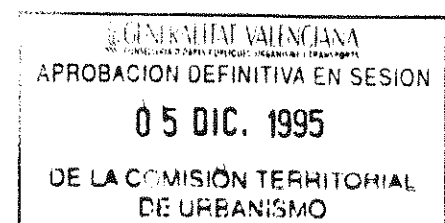
#### 2.1.1.5.- *Afección Militar.*

Con independencia de que se califique como suelo para Plan Especial la propiedad militar que se ubica en los términos municipales de Marines y Olocau, se ha delimitado dentro de las propiedades privadas del Término de Marines una franja de dos mil metros de ancho consecuente con la zona de seguridad lejana.

Su justificación, por motivos de defensa nacional, ha quedado detallada en la Memoria de las Normas, en el capítulo 2 de la misma: 2.5 La participación pública, 2.5.2. La participación pública de la autoridad militar, que damos por reproducida aquí.

#### 2.1.1.6.- *Vías Pecuarias.*

Las vías pecuarias son bienes de dominio público y para preservarlas de cualquier tipo de actuación se aplicará lo establecido en la Ley del 27 de junio de 1.974 nº 22/74 - Jefatura del Estado- Vías Pecuarias.





**2.1.1.7.- El Real.**

El conjunto de edificaciones unifamiliares, con uso de segunda residencia conocido como El Real, se establece como suelo protegido para preservarlo precisamente de su posible crecimiento por encontrarse dentro de la zona de afección militar y de la zona de espacio natural y considerarse poco propicio para el uso residencial.

**2.1.2.- Construcciones en Suelo no Urbanizable.**

Además de la construcción legalmente implantada en este tipo de suelo, de acuerdo con la normativa vigente durante la vigencia de las Normas y sus propias especificaciones las construcciones llevadas a cabo al margen de dicha legislación ha quedado limitada a dos núcleos que ya existían antes de la promulgación de las Normas: El Real y la contienda.

**2.1.2.1.- Núcleos.**

El primer núcleo es un conjunto de 20 viviendas de segunda residencia, de dimensiones moderadas (90 m<sup>2</sup> y una sóla planta) y el segundo lo componen un desordenado conjunto de 11 viviendas auto-construidas en base a casetas de aperos de labranza y de una calidad muy inferior a la anteriormente señalada.

**2.1.1.1.- Diseminados.**

**GASOLINERA.-** A la entrada de la población y sobre la carretera de Llíria - Olocau.

**CIR.-** El campamento militar, que ubica sus propias edificaciones para un colectivo propio de 1.588 personas, no censadas como población del municipio a efectos estadísticos pero si referenciadas en el censo de población y vivienda de 1.980, las edificaciones se han contabilizado como una sóla de tipo censal, "viviendas colectivas".

**GRANJAS.-** Dos edificaciones propias al fin de explotación de granjas se ubican en este término: la granja Grau-Vi, y la Granja Vicent.

GENERALITAT VALENCIANA  
INSTITUT VALENCIÀ D'URBANISME I EDIFICACIÓ  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
**05 DIC. 1995**  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO



OTROS.- Unas cincuenta y dos viviendas se sitúan en el término sin formación de núcleo de población, de las cuales tres están habitadas con un total poblacional de trece habitantes. Son las características de chalets de segunda residencia de unos noventa metros cuadrados y una sólo planta.

### 2.1.3.- El Suelo no Urbanizable

Abarca el resto del Suelo no Urbanizable siendo su régimen el específico en el Ley del Suelo de 1.975, régimen que ha sido modificado por la entrada en vigor de la Ley 4/92 de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable.

### 2.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Las Normas diseñaban dos Areas de suelo apto para urbanizar: una alrededor de la Urbanización "El Romeral" y otra que creaba el polígono industrial:

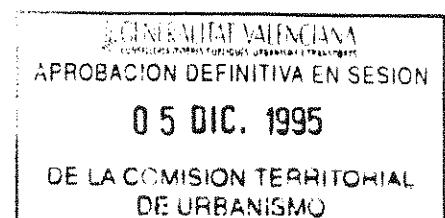
- Ampliación del Romeral: 36 Ha.
- Polígono Industrial: 8 Ha.

La evolución de ambas zonas ha sido completamente dispar: el polígono industrial está prácticamente agotado y no habido ninguna iniciativa para desarrollar el suelo apto para urbanizar El Romeral.

### 2.3.- SUELO URBANO.

#### 2.3.1.- Casco de Marines.

Las Normas que se revisan plantean una única zona de ordenanza para todo el casco de Marines, que incluye tanto el núcleo inicial levantado por el IRIDA como las dos unidades de actuación. Esta indiferencia normativa se extiende al régimen de alturas: con independencia de las distintas tipologías existentes, se fija una altura máxima general de DOS PLANTAS. Las Normas aunque han evitado actuaciones escandalosas - como ocurría en el pasado- han sido incapaces de encauzar debidamente la normal acción renovadora, máxime en una población cuyas viviendas responden cada vez menos a la evolución social de sus habitantes. Así todas ellas cuentan con amplísimos







patios, y en algunos tipos, la superficie destinada a aperos y almacenes es mayor que la destinada a vivienda. Aunque la población sigue viviendo mayoritariamente de la agricultura, un 30% de la población no lo hace, y por otra parte, las actuales técnicas agrícolas y la implantación del cooperativismo hace desmesurado el espacio destinado a la actividad agrícola en las viviendas unifamiliares.

La tensión entre normativa y realidad ha sido constante, teniéndose que haber concedido licencias a ampliaciones y reformas que desfiguran gravemente el diseño inicial de la población.

### **2.3.2.- Casco Marines Viejo.**

Las Normas optaron por una conservación de la actual trama pero sin que las ordenanzas específicas prestaran gran diferencia con la del casco nuevo. Su incidencia ha sido mínima.

### **2.3.3.- Urbanización El Romeral.**

Una sola zona de Ordenanza abarca la totalidad de este núcleo de segunda residencia, prefigurando una tipología de vivienda unifamiliar aislada que ha tenido un aceptable desarrollo, urbanizándose, como ya se ha indicado, la Unidad de Actuación prevista.

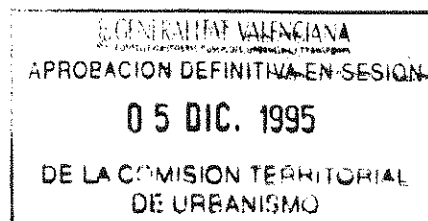
### **2.3.4.- Polígono Industrial.**

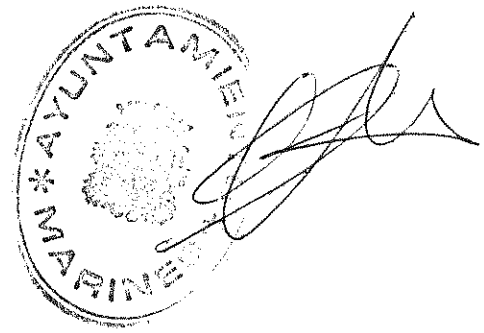
Aprobado definitivamente el Plan Parcial el 25/04/89, este establece una sola zona de ordenanza con una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y tipología de naves industriales aisladas y con distancia mínima establecida a lindes.

## **3.- ESTADO ACTUAL DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

### **3.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

El estado actual lo referiremos exclusivamente al casco de Marines, pues nada se ha ejecutado en los demás núcleos del Suelo Urbano. Sin embargo, en el caso del El Romeral y del Polígono Industrial, se cuenta con el suelo adecuado para su implantación.





### 3.1.1.- Parques y Jardines de Uso Público.

Lindando con el Parque Escolar, y en desarrollo del planeamiento se ha construido una zona verde completamente ajardinada y dotada de todos los servicios, con una superficie de 6.000 m<sup>2</sup>.

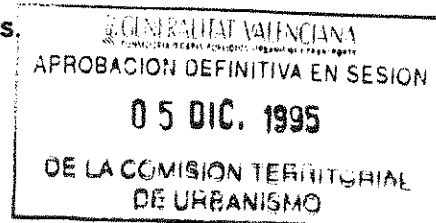
Entre el Polideportivo y la Carretera vecinal de Liria a Olocau se sitúan tres zonas verdes grafiadas en el correspondiente plano como ZVD-1, ZVD-2, ZVD-3. Forman un todo unido entre sí y separado únicamente por senderos peatonales por lo que resulta cómoda su variación tanto para posibles remodelaciones de dichas zonas como para la modificación del Polideportivo.

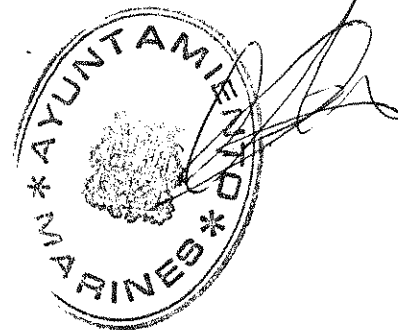
Situadas entre la mencionada carretera y la primera calle del núcleo, sensiblemente paralela a aquella, se ordenan cuatro zonas verdes de extensiones comprendidas entre 1.815 m<sup>2</sup> la menor hasta 5.032 m<sup>2</sup> la mayor. Dichas cuatro zonas verdes están dotadas del equipamiento que pretenden servir: jardines, bancos, paseos, alumbrado público, etc.

Ya dentro del perímetro de calles que circunvalan el casco se habla de la denominada ZV-18 de 2.354 m<sup>2</sup>. Situada en la Plaza del País Valencià y otras muchas que los técnicos del IRYDA afluaron en su planeamiento aprovechando bien las edificaciones abiertas de carácter comunitario, bien la especial ordenación de las manzanas.

### 3.1.2.- Areas de juegos y recreo de niños.

De las diferentes zonas verdes situadas dentro del perímetro urbano, consideran las Normas como Areas de recreo y juego de niños diecisiete de ellas, que ocupan un total de 9.113 m<sup>2</sup>. El criterio de distinción entre estas y las anteriores se determinó en función de su situación, forma y dimensiones, buscando a más de una interrelación entre ambos conceptos una distribución homogénea en todo el casco con una protección de las mismas del tráfico perimetral y una separación conveniente respecto de los centros de equipamiento comunitario que por estos juegos puedan verse perjudicados en el aspecto ambiental de ruidos y deterioro de accesos.





### 3.1.3.- Jardines de fachada y privativos de cada vivienda.

La singular ordenación de los solares, sensiblemente cuadrados, yuxtaponiéndolos entre sí según medianeras no perpendiculares al eje de la calle, ha dado lugar a unos espacios, generalmente trapeziales o triangulares, entre las alineaciones de las manzanas y el bordillo de la acera, espacios de difícil catalogación.

Su total superficial es de 8.123 m<sup>2</sup>.

Estas superficies tienen su vegetación correspondiente y su mayor o menor cuidado depende fundamentalmente del propietario a cuya fachada da frente, motivo por el cual las hemos denominado "zonas verdes privativas de cada vivienda".

Su escasa dimensión no las hace aptas para zonas verdes de uso público, aunque realmente de un "bien" público se trate.

### 3.2.- CENTROS DOCENTES.

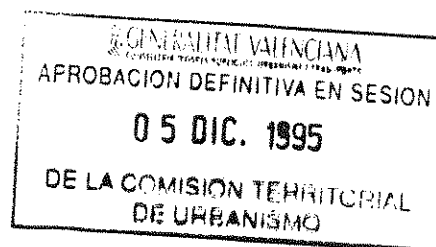
#### 3.2.1.- Guardería Infantil.

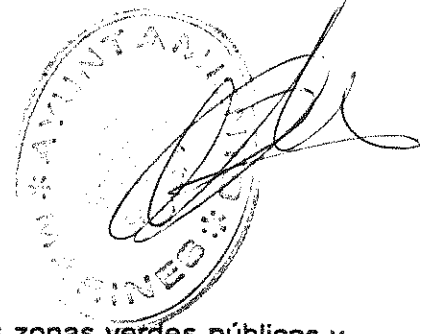
De explotación privada, se ubica en una zona anexa a la Vicaría de la Iglesia. La parte cubierta es de unos 60 m<sup>2</sup>, y el jardín tiene unos 180 m<sup>2</sup>. La capacidad se considera apta para 40 niños. Destinada a atender niños de 2 a 3 años y siendo 72 el número de niños comprendido entre los 0-4 años se debe considerar como suficiente.

#### 3.2.2.- Escuela Graduada Mixta de Marines.

Situada en la manzana C/ San Isidro - Olocau, manzana que al computaría dentro de la superficie del perímetro urbano, se desglosa así:

- Solares	4.091
- Zona Verde (accesos)	542
- Zona Verde pública nº 29	1.309
- Zona Verde pública nº 30	1.338
<b>Total superficie</b>	<b>7.280 m<sup>2</sup></b>





Desglose del que se deduce la fácil disponibilidad de las zonas verdes públicas y privadas (accesos) en beneficio de una futura mayor superficie escolar, y de hecho, en el momento de redactarse estas Normas están en proceso de adjudicación la construcción de un nuevo centro escolar en sustitución del antiguo.

El nivel de escolarización es total y la capacidad de las aulas, en función con la pirámide de edad es suficiente, existiendo superávit de plazas.

### 3.3.- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

#### 3.3.1.- Parque Deportivo.

Rodeado de las zonas verdes ya relatadas, ocupa un solar de unos 12.963m<sup>2</sup>. de superficie.

Consta de pistas deportivas, vestuarios, bar, piscina mayores, piscina para niños y parque infantil.

Fuera del polideportivo y dentro del casco urbano se sitúa un frontón de unos 608 m<sup>2</sup>.

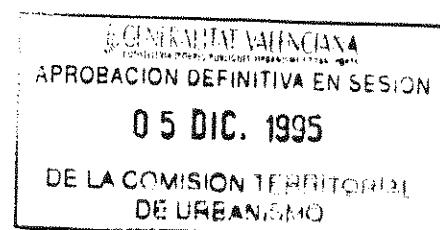
#### 3.3.2.- Equipamiento Social.

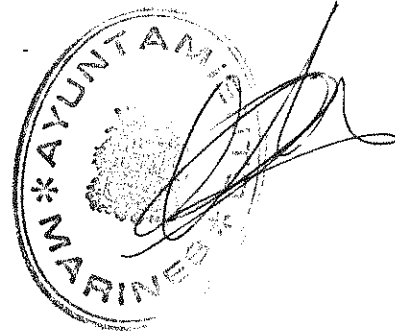
##### 3.3.2.1.- Equipamiento social administrativo.

- La Casa Consistorial se ubica en la Plaza principal sobre un solar de unos 280 m<sup>2</sup>., de los cuales la primera crujía de la planta baja queda incorporada a la plaza en forma de porche.

La segunda crujía contiene el hall y escalera de acceso a la planta superior y alguna dependencia anexa de almacenamiento viario. El patio o corral, primitivamente descubierto, se ha techado en su totalidad, constituyen un amplio salón de actos.

La planta de piso primero contiene la sección administrativa, la secretaría, la





alcaldía y una dependencia de archivo.

El total edificado es de unos 392 m<sup>2</sup> y puede considerarse suficiente para la estructura administrativa actual del municipio.

- Cuatro viviendas para maestros o funcionarios constituyen también en cierta medida parte del equipamiento social, dado que a mas de ser propiedad municipal, el uso actual y el previsto es el aquí descrito. Ocupan un total de solares de unos 1.168 m<sup>2</sup>. y las cuatro edificaciones computan una superficie cubierta de 592 m<sup>2</sup>.

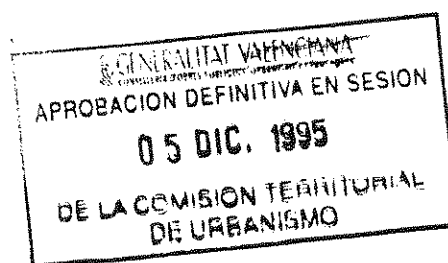
- La Cámara Local Agraria se ubica en la manzana San Roque - San José y el cómputo de su superficie dentro del perímetro se ha realizado así:

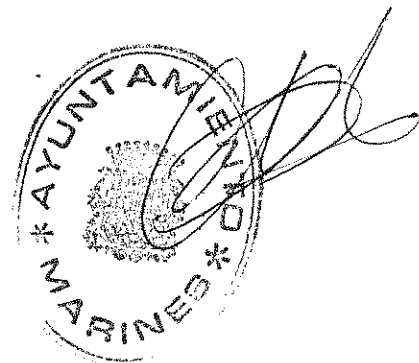
- Solar	1.691 m <sup>2</sup>
- Zona Verde privada (accesos)	84 m <sup>2</sup>
- Zona Verde pública	48 m <sup>2</sup>
Suma Manzana	1.823 m <sup>2</sup>

La superficie edificada es de 1.691 m<sup>2</sup>., distribuidos en dos cuerpos de edificación, uno menor de relación social-administrativa, otro mayor de almacenaje. Su superficie es holgada para el fin propuesto. Ha sido transferida al Ayuntamiento.

### 3.3.2.2.- Equipamiento social sanitario.

Lo constituyen la casa del médico, parte de ella destinada a consulta, con un total superficial de unos 210 m<sup>2</sup>, la consulta del asistente técnico sanitario, de unos 40 m<sup>2</sup>. de superficie y la farmacia con unos 80 m<sup>2</sup>. destinados al despacho de fármacos y el resto hasta completar los 210 m<sup>2</sup>. aproximados, la vivienda del farmacéutico.





### 3.3.2.3.- Equipamiento social religioso.

En la Plaza principal se levanta la Iglesia del Santísimo Cristo de las Mercedes, ocupando unos 450 m<sup>2</sup>. Su campanario del mas puro estilo neoplástico, propio de las décadas 40/60, será la única vertical del núcleo urbana. Su capacidad es la adecuada al colectivo al que sirve.

### 3.3.2.4.- Equipamiento social cultural.

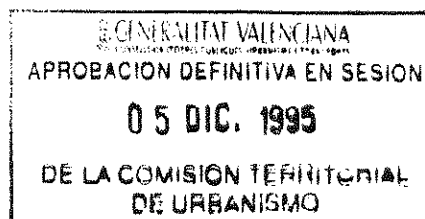
Hemos englobado aquí cuatro edificios: Biblioteca y Centro Social, Uso Múltiple y Social, Sala Cinematógrafo, y Club Juvenil.

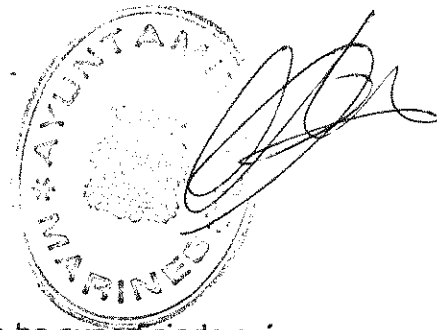
La denominada Biblioteca y Centro Social se ubica en la manzana de edificación abierta catastrada como nº 13 y cuyo edificio en los planos originales del catastro se consigna como Hogar rural femenino.

El cómputo de la manzana dentro del perímetro urbano, se ha contabilizado así:

- Solar (ocupado por la edificación)	243 m <sup>2</sup>
- Zonas verdes de uso privado (accesos)	146 m <sup>2</sup>
- Zona verde pública	193 m <sup>2</sup>
- Zona verde pública	273 m <sup>2</sup>
<b>Suma Manzana</b>	<b>855 m<sup>2</sup></b>

El edificio denominado "De uso Múltiple Social" se ubica en manzana de edificación abierta.





El conjunto de la manzana dentro del perímetro urbano se ha superficiado así:

- Solar (ocupado por la edificación)	255 m <sup>2</sup>
- Zonas verdes de uso privado (accesos)	120 m <sup>2</sup>
- Zona verde pública n 32	161 m <sup>2</sup>
- Zona verde pública n 34	224 m <sup>2</sup>
Suma manzana	1.000 m <sup>2</sup>

Esta edificación de 255 m<sup>2</sup>. aproximadamente se halla hoy sin destino específico.

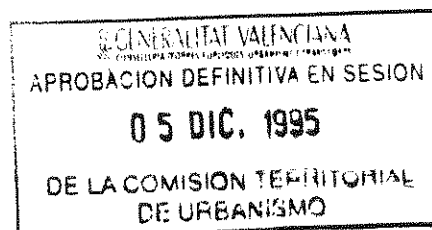
La "Sala cinematógrafo" se ubica en la manzana Cristo de la Merced - Germanías y forma una unidad arquitectónica con el Bar de iniciativa privada y la vivienda del mismo, volúmenes los tres que contornean un rectángulo central donde se ubica un frontón.

En este espacio se está levantando actualmente un centro cívico y de convivencia.

La superficie ocupada por la edificación es de 423 m<sup>2</sup> de los que unos 300 m<sup>2</sup> corresponden a una sala con una capacidad para unas 250 personas.

El "Club Juvenil" es parte del bajo que con la Iglesia conforma un jardín cuadrado, la mitad del cual se destina a la zona descubierta de la guardería infantil. El Club ocupa hoy la mitad del lado oeste de la edificación cuya superficie total es de 130 m<sup>2</sup>, la otra mitad está ocupada provisionalmente por la Cooperativa de la Vivienda. Su denominación de Club es un tanto ambigua y quizá poco propia de su decoración interior que es la equivalente a una discoteca: ventanas cerradas y paredes interiores pintadas de negro e intensidad musical desmesurada.

Los dos primeros edificios de los cuatro aquí enumerados tienen la característica singular de estar situados en el centro de pequeñas manzanas (855 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup>





respectivamente) rodeados por zonas verdes, estas también de pequeña extensión. Esta característica nos lleva a la consideración urbanística de poder incorporar las zonas verdes al total manzana para que, dándole a esta el destino de equipamiento social cultural, puedan en el futuro ampliarse estos edificios en beneficio de un mayor equipamiento.

Este equipamiento social cultural junto con el centro cívico en construcción es hoy, en cuanto a su edificación, mas que suficiente para las características del colectivo al que sirven.

### 3.4.- EQUIPAMIENTOS DEL CASCO ANTIGUO DE MARINES.

En agresivo contraste con las dotaciones del núcleo de Marines nuevo, nos encontramos aquí con una escasez, por no decir ausencia, de equipamientos comunitarios y aún así los pocos que quedan, al estar en desuso, tienen mas la característica de propiedades municipales que de equipamiento comunitario. Su situación y características se señalan en el plano n 9 de Información.

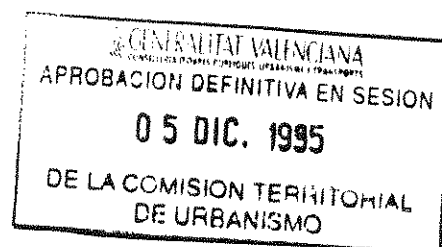
En lo concerniente a zonas verdes y espacios de uso y dominio público, la ausencia es total, lo mismo que en lo referente a áreas de juego y recreo de niños.

Centros docentes lo fueron en su día los bajos de la Casa Abadía (Plaza de España, 5), la planta baja de la Plaza de España n 7 cuyo piso alto estaba destinado a vivienda y la planta de piso de la calle General Mola n 7 cuyos bajos se destinaban a almacén. Con ello se disponía de tres aulas.

Equipamiento social religioso lo fue la Iglesia del Cristo de las Mercedes y la Casa Abadía. La Iglesia está cerrada al culto y la Casa Abadía esta deshabitada.

Equipamiento social administrativo lo fue el Ayuntamiento, hoy solar.

Equipamiento social sanitario lo fue la casa del médico (antes Cámara Agraria), hoy también solar.







#### 4.- ESTADO ACTUAL DE LOS SERVICIOS URBANOS.

En general, se procede a considerar a Marines como un municipio que disfruta de unos servicios urbanos por encima de la media de la Comunidad, servicios que, se han mejorado o están en vía de mejorarse, en el momento en que se redactan las presentes normas.

#### 4.1.- SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

##### 4.1.1.- Casco de Marines Nuevo.

##### 4.1.1.1.- Captación

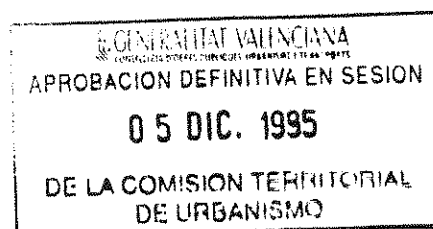
La captación de agua potable para abastecer a Marines nuevo se realiza del pozo que tiene por toponimia "La Maimona" sito en la partida del mismo nombre en la parcela 238 del polígono 95. Fue dado de alta en Industria, con fecha 24/03/81 siendo el número de expediente el 448/76. Es propiedad del Ayuntamiento el pozo y toda la parcela.

Consta de un pozo de una profundidad de 63,4 m y una galería de prospección de aguas que se prolonga en dirección este.

El agua se eleva mediante un grupo motobomba de eje vertical sumergible de 65 CV teniendo la aspiración a 50 m. Se extrae del orden de 132.000 m<sup>3</sup>. durante 1.080 horas al año de 360 días. El accionamiento del grupo se realiza por interruptor de flotador, situado en el depósito regulador y está provisto de control de nivel de pozo.

El agua se somete a cloración constante, ejerciendo la vigilancia el farmacéutico del municipio mediante inspecciones periódicas y análisis que se remiten a Sanidad.

Hasta hace unos años, y en especial en la época estival, la población de Marines se veía afectada de irregularidad y seria escasez en el suministro de agua potable, ya que el pozo inicial era de caudal relativamente pobre y quedaba muy





reducido cuando aumentaba su demanda. Ante tales hechos, el Excmo. Ayuntamiento tomó la decisión de dotar de un nuevo abastecimiento a la población, capaz de paliar los problemas que venían constantando. El nuevo pozo está conectado con el depósito del inicial, siendo actualmente el caudal satisfactorio.

#### **4.1.1.2.- Red de Abastecimiento y distribución.**

Del pozo de Maimona parte una tubería de fibrocemento que por impulsión lleva el agua hasta el depósito regulador elevado de 60 m<sup>3</sup> situado al norte del núcleo urbano, a unos 30 m de la prolongación de la calle San Isidro. La situación de la captación y el trazado de la red de abastecimiento hasta el depósito regulador se han situado en el plano de Información titulado "Infraestructuras del término municipal".

Del depósito regulador surge la red de distribución a las 500 viviendas a las que abastece.

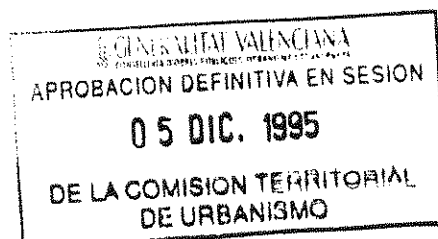
Actualmente está previsto aumentar la sección de la tubería de abastecimiento de manera que sea coherente con el caudal suministrado por los pozos, evitándose que, a pesar de disponer de un caudal suficiente en cabecera existan problemas de presión en la red de distribución.

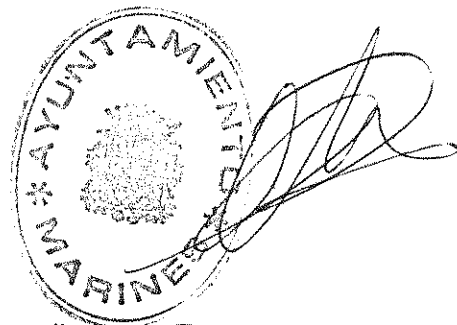
#### **4.1.2.- Casco de Marines viejo.**

La captación para el casco antiguo de Marines se realiza de un pozo situado al norte del casco y aproximadamente a 1.000 m del mismo. Tiene por toponimia el nombre de Morteral y es propiedad de la Comunidad marinense.

Dicho pozo tiene una profundidad de 11,5 m. El agua se eleva mediante un grupo motobomba de eje vertical sumergible de 10 CV, teniendo la aspiración a 10,5 m. La energía eléctrica para la puesta en marcha del motor se realiza mediante un grupo electrógeno de 13 CV, existiendo otro de 20 CV de reserva.

El accionamiento de la bomba se realiza pues manualmente, todos los fines de semana se mira la altura del agua en el depósito de 450 m<sup>3</sup>. y en función de ella se va al





pozo y se conecta la bomba un cierto número de horas hasta llenarlo. En verano, al aumentar la población se incrementa la frecuencia de la inspección del nivel del depósito.

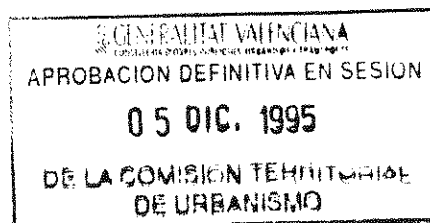
Cuando se realizó la puesta en servicio de este pozo se hicieron los pertinentes análisis con el fin de ver su potabilidad dando un agua de muy alta calidad a la que se debe la fama que ha alcanzado. Debido a la calidad del agua, ésta no se somete a cloración. No realizaban análisis periódicos por Sanidad de la calidad de las aguas. Actualmente se esta conveniando la cloración y redactándose los documentos pertinentes.

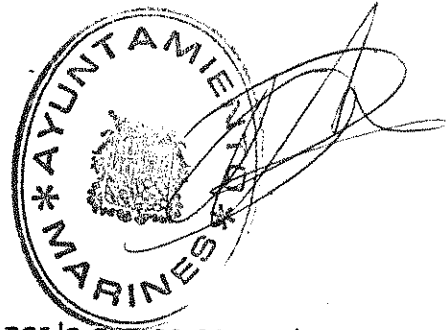
Del pozo parte una tubería de fibrocemento que lleva el agua hasta los depósitos reguladores situados al este del núcleo urbano, en la prolongación de la calle Purísima.

La tubería de abastecimiento llega al depósito de 275 m<sup>3</sup>. Este está comunicado con otro de 450 m<sup>3</sup>, situado a unos 10 m a su derecha, encontrándose entre ambos el depósito de 50 m<sup>3</sup> del antiguo abastecimiento de Marines que tomaba las aguas del manantial de toponimia "Rma" y que aún funciona dando un caudal de 300 litros al día, dichas aguas van a parar a la fuente pública.

Del depósito regulador de 450 m<sup>3</sup> parte la red de distribución de agua potable a Marines. Está formada por una única malla cerrada que circunvala el núcleo urbano y de la parten diversos ramales secundarios.

Con el fin de dar servicio a las casas situadas a mayor cota, existe un depósito auxiliar de 40 m<sup>3</sup>, situado a 65 m de distancia del núcleo urbano, en un punto alto al que se le bombea el agua desde el depósito regulador de 450 m<sup>3</sup> mediante una bomba monoblock de 1 CV. De él parte una tubería de la surgen 4 ramales, correspondientes a cada una de las calles a las que abastece.





Esta red de distribución ha sido realizada recientemente por lo que se encuentra en perfecto estado.

#### 4.1.3.- El Romeral.

El grupo del Romeral son accionistas del Pozo de San Agustín, del cual se abastecen. Con la ampliación prevista del abastecimiento a Marines nuevo, este núcleo del Romeral se abastecerá de la misma red que el núcleo urbano.

#### 4.1.4.- Polígono Industrial.

Se abastece de los dos pozos antes indicado a través de una tubería independiente de 400 mm.

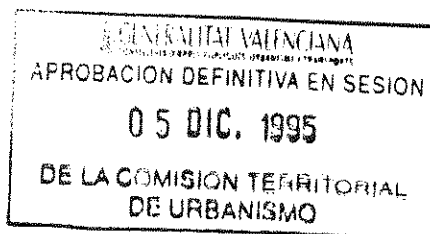
### 4.2.- ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

#### 4.2.1.- Casco de Marines.

La red de saneamiento es del tipo unitario y su trazado sigue el de los viales, disponiendo de ramal de desagüe todas las calles del núcleo urbano. Consta de los elementos característicos de este tipo de redes, cámaras de descarga en los principios de los tramos, con el fin de favorecer la limpieza de la red y pozos de registro en todos los cambios de trazado o pendiente.

El colector general vierte sus aguas en la estación depuradora biológica del tipo de oxidación total por fangos activados que consta de los elementos típicos de este tipo de depuradoras: desbaste, cámara de aireación, cámara de decantación y cámara de cloración. El efluente se traslada por un emisario hasta el punto de vertido en el Banco de Zafra.

En los planos correspondientes se ha reflejado tanto la red de saneamiento como la situación de la depuradora.





#### 4.2.2.- Casco de Marines viejo.

Posee también red de saneamiento, de reciente construcción, propiedad de la Comunidad marinense.

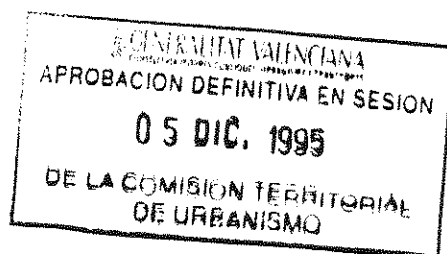
Esta realizada para un caudal de aguas negras de 100 l/h/día y contando con un caudal de pluviales de 240 l/s. Existen 300 acometidas domiciliarias a la red.

Consta de 4 cámaras de descarga automática de 600 litros situadas al principio de los ramales y con el fin de realizar el mantenimiento y limpieza de la red se recomienda no olvidarse de este mantenimiento ya que el costo es mínimo y su falta de conservación da lugar a problemas que sí son difíciles y costosos de resolver. En todos los cambios de trazado existen pozos de registro con un total de 107. La velocidad del agua se mantiene entre 0,5 y 3 m/s. según perfiles. El diámetro mínimo es de 300 mm. siendo el del emisario de 400 mm. El emisario vierte en la actualidad el agua directamente, sin tratamiento previo al barranco de Carraixet, existiendo problemas de olores dada la poca pendiente que posee dicho barranco en el punto vertido, lo que da lugar a la formación de charcas.

Con el fin de resolver esta situación, las presentes Normas preveen un sistema de recogida de vertidos en base a depósitos herméticos, que periódicamente, sean vaciados mediante bombeo a un vehículo especial. El haber optado por esta solución radica en que este núcleo tiene una población durante nueve meses de seis personas, y sin embargo, durante los meses de verano la cifra puede elevarse hasta 2.000. Una depuradora convencional no podría funcionar correctamente con tal discrepancia de caudales.

#### 4.2.3.- El Romeral.

Actualmente se esta construyendo el Colector General que conectará a esta urbanización con la depuradora, estando ya redactado el proyecto de la red de alcantarillado.





#### 4.2.4.- Polígono Industrial.

Su red está conectada a la depuradora, siendo de construcción reciente y encontrándose en buen estado.

#### 4.2.5.- Diseminados.

No se concede licencia de obra sin que se disponga de fosa séptica conectada a pozo filtrante.

#### 4.3.- VIALES Y PAVIMENTACIÓN.

Todo el nuevo núcleo urbano de Marines nuevo se encuentra pavimentado, haciendo un total de 35.023,91 M<sup>2</sup>. El pavimento está formado por 24 cm. de macadan y doble tratamiento superficial. Su estado es, en general, bueno, pero de escasa capacidad portante.

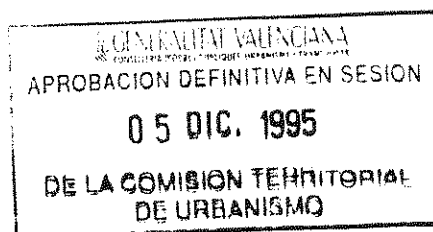
Un refuerzo del firme actual se ve obstaculizado por los problemas de cota altimétrica con escasa diferencia entre el bordillo y calzada actuales de forma que un nuevo vertido de hormigón sobre la calzada, sin eliminar su base actual, daría lugar a un nuevo pavimento sin solución de discontinuidad con las actuales aceras.

En cuanto al casco antiguo de Marines, no existe pavimento asfáltico, existiendo en algunas calles pavimento de adoquín y en otras de hormigón de portland. Dada la reciente finalización de las obras de abastecimiento y saneamiento, las calzadas presentan, en general, un mal estado.

Los núcleos del Real y el Romeral carecen en absoluto de pavimentación, aunque si poseen acceso rodado hasta las distintas viviendas unifamiliares.

#### 4.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo el término municipal de Marines se abastece mediante dos líneas de media tensión (20 Kv) que parten de la subestación de transformación de Liria. El trazado de estas líneas se ha representado en el plano.





El núcleo de Marines nuevo se abastece de las dos líneas a través de dos derivaciones que van a los respectivos centros de transformación de media-baja ubicados al norte y al sur del casco. Tanto las derivaciones como los centros de transformación se han representado en el plano anteriormente citado.

El casco antiguo de Marines se abastece de la línea que partiendo de la LT de Liria recorre de sur a norte el término abasteciendo en primer lugar a Olocau y posteriormente a Gátova. Esta línea pasa a 50 m del casco y mediante una derivación se lleva al centro de transformación media - baja situado al borde de la carretera.

El núcleo del Romeral se abastece de la línea media que pasa por los alrededores a través de su C.T. a baja, tal y como también ocurre con el polígono industrial.

El nivel de servicio del suministro eléctrico del término se considera bueno, ya que las previsiones de H.E. así como la inercia que sigue la variación del consumo hacen que con la suficiente antelación se pueda prever la infraestructura necesaria.

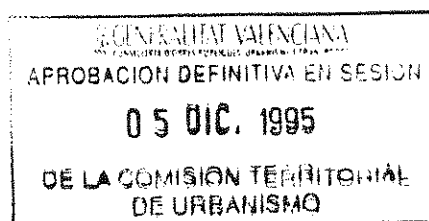
La red se encuentra en buen estado, dado que las posibles averías son subsanadas rápidamente.

#### 4.5.- ALUMBRADO PÚBLICO.

Marines nuevo cuenta con una red de alumbrado público que se extiende a todo su casco urbano.

De la inspección efectuada, se ha podido comprobar que existen puntos de luz en todas las calles, en número suficiente para conseguir un grado de iluminación aceptable.

Los puntos lumínicos se encuentran adosados a las fachadas a una altura de 4,5 m. sobre la calzada. Las luminarias están formadas por lámparas de descarga del tipo halógeno.





En lo que respecta al casco antiguo de Marines, éste posee un muy antiguo sistema de alumbrado público, formado por bombillas incandescentes de 40 W que es insuficiente tanto por el escaso número de puntos de luz existentes, como por la intensidad de iluminación que éstos dan. Sin embargo esta falta ha sido suplida por los vecinos con la instalación de un punto de luz con bombilla incandescente en los dinteles de los portales de todas las viviendas. Actualmente está en estudio la implantación de este servicio.

Tanto el núcleo de Polígono Industrial como el del Romeral carecen de una red de alumbrado público.

## 5.- TIPOLOGIA Y ESTADO DE LA CONSTRUCCION EN SUELO URBANO.

### 5.1.- CASCO DE MARINES.

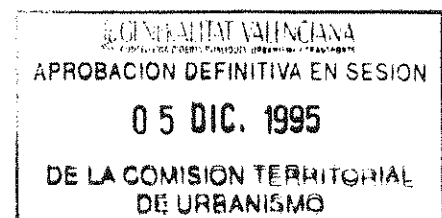
#### 5.1.1.- El proyecto original del IRYDA.

##### 5.1.1.1.- Estructura Urbana.

A raíz de la riada de 1.957 se decidió por el Gobierno la construcción de una nueva población, ocupando la antigua finca de la Maimona, que habría que sustituir al Marines arrollado por la torrentera. Por lo tanto, el actual núcleo de Marines es un poblado de nueva creación y diseñado en su totalidad por el Instituto de Reforma y Desarrollo Urbano, con una estructura racional y una tipología urbana orientada en las mejoras tradiciones del movimiento moderno.

El núcleo se sitúa en una planicie de gran extensión con las huertas y plantaciones circundantes como horizonte próximo.

Adosado a la carretera vecinal de Llira-Olocáu, se separa de ella por intermedio de una zona verde, perfectamente equipada, de unos 35 m. de profundidad y con un frente tal cual es el del total núcleo. Dicha zona verde preserva al núcleo de las







agresiones propias de la carretera: tráfico, ruido, polución, etc.

La trama urbana se ha desarrollado por paralelas y perpendiculares a la mencionada carretera en sus límites al norte, este y sur, siguiendo la delimitación que la propiedad primitiva finca de la Maimona le ha impuesto.

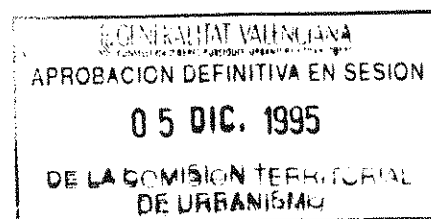
La calle cuasi central de acceso desde la carretera desemboca en una plaza que hace las veces de Plaza Mayor del mismo (hoy denominada Plaza del País Valencià) y su espacio se conforma, al margen de un cruce de dos calles, por dos paramentos laterales con solución porticada y dándose frente entre sí y un paramento frontal principal donde se sitúan la Iglesia, un claustro lateral y el campanario.

Las calles que circundan el perímetro urbano tienen la característica de dar fachada a edificaciones por un solo lado: el del núcleo urbano, mientras que por el lado opuesto la acera termina y da comienzo la huerta y/o las plantaciones sin solución de continuidad.

Otra singularidad del núcleo es que sus edificaciones se han yuxtapuesto con medianeras en ángulo no perpendicular a las calles y aún cada casa tiene retranqueos de pequeña profundidad de tal modo que nunca se presentan paramentos de fachada continuos de más de unos cinco metros de longitud, sin que se produzca un truncamiento de sus planos.

Esta misma disposición da lugar a la formación de jardines entre el bordillo de la acera y la alineación de fachadas.

Ciertos cruces de calles sin continuidad en sus alineaciones han dado lugar a la formación de espacios donde se ha situado varios edificios comunitarios: Biblioteca, Uso Múltiple y social, etc., lo que supone una cierta disposición aparentemente azarosa de tales localizaciones.





#### 5.1.1.2.- Tipología

Aún cuando las diferentes tipologías se ordenan en un todo armónico, cual corresponde a un casco construido ex-novo y de una sola vez en la década de los sesenta, existen tres tipos diferenciados en la edificación del núcleo de Marines nuevo:

##### a) Edificios comunitarios de edificación abierta.

Los edificios propios del equipamiento social que se sitúan en régimen de edificación abierta y en manzanas singulares cuyo resto de solar se halla ocupado por zonas verdes, hoy de uso público. Estas manzanas son:

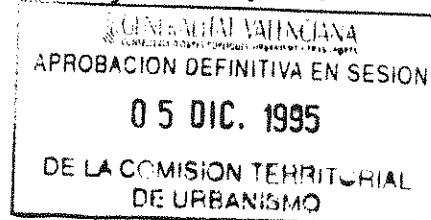
- Agrupación de Iglesia, Sacristía y Centro Juvenil, conformando la fachada norte de la Plaza hoy del País Valencià.
- Agrupación de cine - bar - frontón y una vivienda.
- Biblioteca.
- Edificio de uso múltiple.
- Cámara Local Agraria.
- Grupo escolar.
- Polideportivo.

Su tipología es la propia del regionalismo Valenciano Balear, con planta orgánicamente resuelta, desde el centro a la periferia, disposición que da lugar a un cerramiento exterior que huye de las soluciones racionalistas y presenta por el contrario un conjunto de volúmenes diferenciados dentro de cada una de sus cuatro fachadas.

La altura es de una sola planta por encima de la rasante y sin sótano, con muros enjabelgados y cubiertas de teja árabe que, por la escasa dimensión de las dependencias que protegen, se integrarán perfectamente con las tipologías propias de las viviendas.

##### b) Edificios comunitarios mixtos de edificación en manzana cerrada.

Las edificaciones de carácter administrativo y comercial que cierran la Plaza del País Valencià por sus dos lados opuestos: este y oeste y cuya característica



GOBIERNO MUNICIPAL DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO  
 05 DIC. 1995  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION

	SOLAR	VIVIENDA	DEPENDENCIAS AGRARIAS	TOTAL EDIFIC. PORCENTAJE OCUPACION
BAJA	315	63	72	135 43%
PISO	—	58	19	77
SUMAN	315	121	91	212
M <sup>2</sup> TECHO/ M <sup>2</sup> SOLAR		0.38	0.29	0.67

Entre las viviendas la tipología dominante es la vivienda para colono que se detalla en el gráfico número 1 y cuyas características principales son:

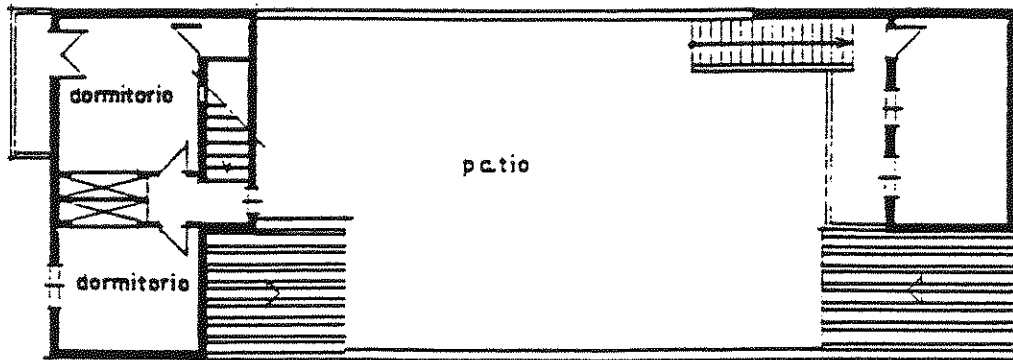
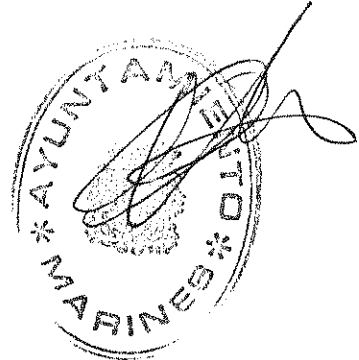
Los edificios de vivienda, todos ellos de carácter unifamiliar (salvo dos casos únicos de reforma posterior a su construcción inicial) constituyen la mayoría de la edificación del municipio.

c) Viviendas.

La altura es de dos plantas altas, sin sótano, y su acabado es el mismo de la tipología anterior: muros enjabelgados, con aberturas de escasa dimensión y cubierta de teja árabe, cuyo único plano de la cubierta en toda la extensión de la fachada es el que mas singulariza esta tipología respecto a las otras dos.

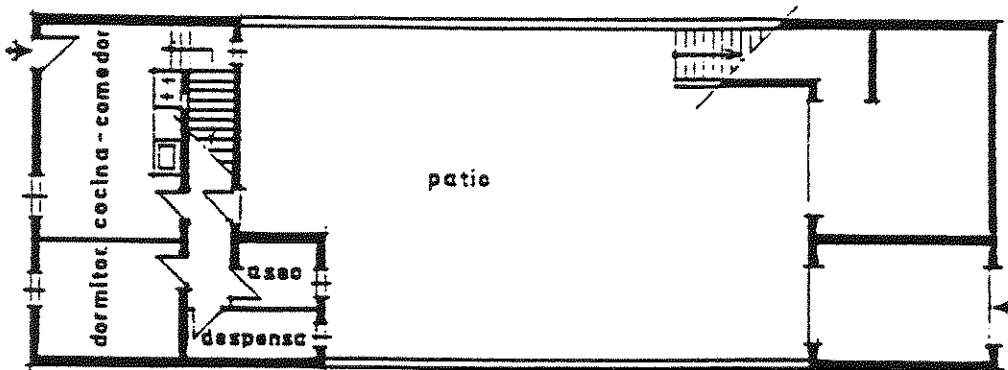
A este mismo tipo pertenecen la manzana recayente a la calle del Cristo de la Merced cuyas cuatro unidades tienen la característica de equipamiento comunitario en parte de la planta baja y vivienda en la planta de piso, presentado a la respectiva calle la característica propia de los porches en planta baja. Su estructura es mixta: muros de carga y vigas principales de hormigón armado.

fundamental es la edificación entre medianeras y a dos alturas, con la primera crujía de la planta baja en solución de porche, cubierto éste por la primera crujía de la planta de piso que se halla totalmente edificada y sin solución de continuidad entre uno y otro solar de forma que presentan una fachada de un solo plano vertical a la mencionada plaza.



PLANTA ALTA

E = 1/200

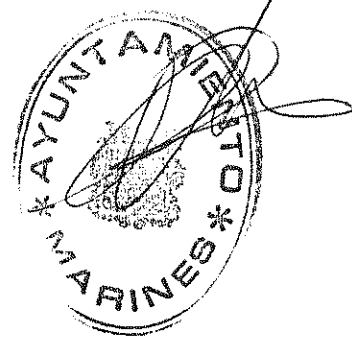


PLANTA BAJA

E = 1/200

GRAFICO Nº 1. VIVIENDA PARA COLONO. PROYECTO ORIGINAL DEL IRYDA

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE CONSTRUCCION  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
05 DIC. 1995  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO



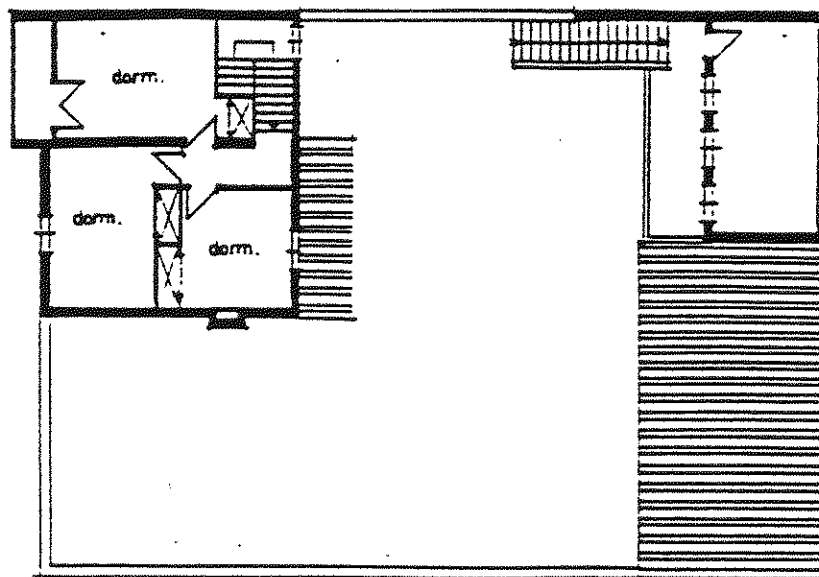
Características principales de esta tipología son:

- Escasa densidad de edificación neta: 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Escasa ocupación del solar de planta baja 43%.
- Menguadas dimensiones de la zona destinada a vivienda (lo que ha dado lugar a numerosas reformas y ampliaciones de las mismas).
- Formación de manzanas del tipo de edificación abierta cuyas alineaciones no conforman el rectángulo delimitado por las calles que la circundan sino que los salientes y entrantes propios del cerramiento de cada vivienda y su particular yuxtaposición dan lugar a dos clases de alineaciones:
  - \* Una línea quebrada formada por paralelas y perpendiculares al bordillo de la acera, cuando los paramentos de las viviendas se ordenan, respecto del bordillo, según una disposición paralela o perpendicular al mismo.
  - \* Una línea quebrada e inclinada respecto del bordillo cuando la medianera entre solares no es perpendicular al mencionado bordillo.
- Formación de zonas verdes privativas de las viviendas entre el bordillo de la acera y la línea quebrada de alineaciones de la propiedad privada, tanto en el caso de ser estas paralelas al bordillo como en el caso de formas ángulo con este.

Otra tipología también abundante es la denominada vivienda para obrero que puede observarse en el gráfico número 2 y cuyas características principales son:

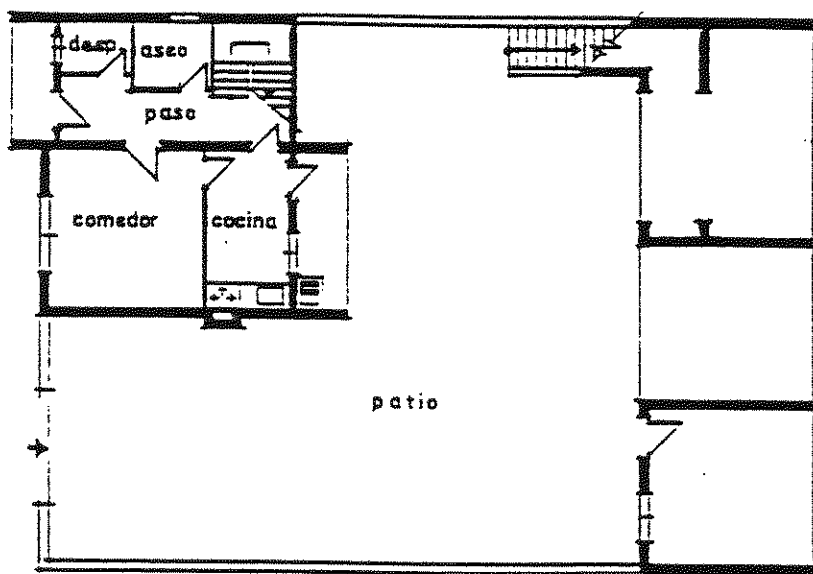
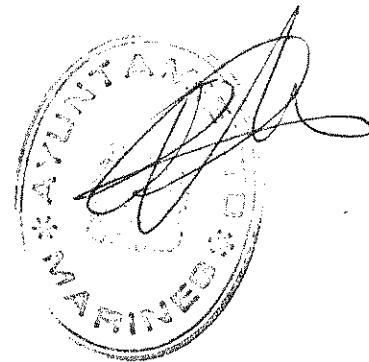
	SOLAR	VIVIENDA	DEPENDENCIAS AGRARIAS	TOTAL EDIFIC.	PORCENTAJE OCUPACION
BAJA	225	48	45	93	41
PRIMERO	—	43	19	62	—
SUMAN	225	91	64	155	—
M <sup>2</sup> TECHO/ M <sup>2</sup> SOLAR		0,40	0,28	0,68	

COMUNITAT VALENCIANA  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
05 DIC. 1995  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO



PLANTA ALTA

E = 1/200



PLANTA BAJA

E = 1/200

GRAFICO Nº2. VIVIENDA PARA COLONO. PROYECTO ORIGINAL DEL IRYDA

GENERALITAT VALENCIANA  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
 05 DIC. 1995  
 DE LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO



Características comunes con la tipología anterior son:

- Escasa densidad de edificación: 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Escasa ocupación del solar en planta baja: 41%.
- Menguadas dimensiones de la zona destinada a vivienda.

Características que la diferencia son:

- Yuxtaposición de las mismas formando manzana cerrada con alineaciones de forma rectangular normal.
- Menor extensión de las zonas verdes de uso privativo de las viviendas que quedan aquí reducidas a una exigua franja de la acera.

Nueva tipología se derivará de la hoy en construcción Cooperativa de Viviendas que se sitúa en la manzana formada por las calles Santa Cruz, calle de Liria, calle Santa Catalina, calle San Roque y Plaza del Rey. Trata este conjunto de una edificación al estilo tradicional de manzana cerrada con viviendas entre medianeras desarrolladas alrededor de varias escaleras de uso común con comerciales en planta baja y viviendas en dos plantas altas de piso preferentemente.

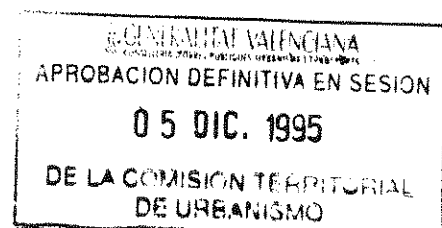
El edificio está acogido al régimen de viviendas de protección oficial y las viviendas son de 90,00 m<sup>2</sup> útiles constandingo el conjunto de:

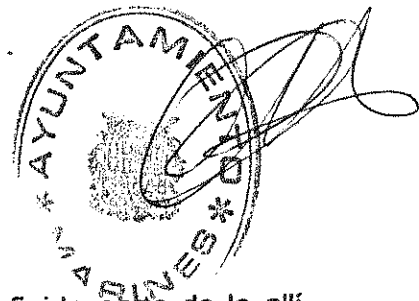
- 1.454,85 m<sup>2</sup> de aparcamiento en el centro de la manzana.
- 2.454,25 de locales comerciales en planta baja.
- 55 viviendas V.P.O. de 90,00 m<sup>2</sup> útiles.

Esta tipología es totalmente diferente de la que constituye la propia de Marines nuevo ya descrita y ha sido desautorizada en las Normas actualmente vigentes.

#### 5.1.1.3.- Materiales y valores estéticos.

Las edificaciones propias del equipamiento comunitario se usan al fin detallado





de hablar del mismo, permaneciendo en la actualidad sin uso definido parte de lo allí denominado Club Juvenil, hoy en poder de la Cooperativa de Viviendas y el denominado de uso múltiple.

En cuanto a las viviendas, su uso es en régimen de concesión administrativa del IRYDA, el cual se detallará en la Ponencia I. Propiedad del Suelo.

Los materiales son los de la edificación tradicional: paredes de mampostería y de ladrillo hueco rematados todos sin distinción por un enlucido de mortero y un estuco blanco a la cal. Huecos de escasa dimensión, con carpintería de hojas ciegas de pino de Soria pintadas de color verde. Cubiertas de teja árabe vista. Barandillas de balcón en cerrajería simple de cuadradillo. La calidad es la propia de una construcción modesta, salvo en el tratamiento de las zonas ajardinadas, lo que les confiere una categoría muy singular.

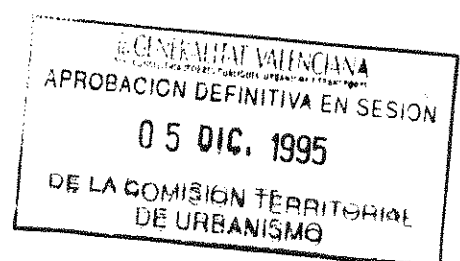
En lo concierne a valores estéticos tanto las diferentes tipologías como la ordenación del conjunto (de la que se hablará en la ponencia J. Estructura Urbanística) son, dentro de su modestia estilística y de calidad constructiva - muy elevados, fruto de ello de la feliz solución arquitectónica aportada por los proyectistas del IRYDA que han aflorado un conjunto de ideas urbanísticas que conforman el municipio de mas alto interés arquitectónico de la Comarca.

#### 5.1.2.- Reforma y modificaciones.

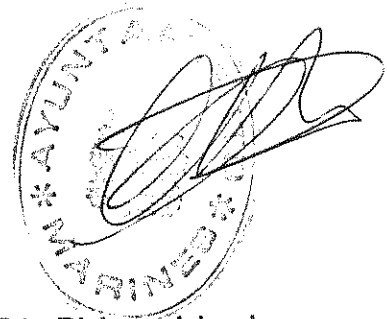
La evolución de la arquitectura urbana ha tenido dos vertientes: el desarrollo ordenado de nuevas áreas y la actuación puntual de los particulares sobre el tejido urbano.

##### 5.1.2.1.- Desarrollo Urbanístico.

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias que ahora se modifican se han proyectado y desarrollado dos unidades de actuación en suelo urbano de muy distinto carácter. Una, situada al oeste de la población y junto al límite con el término de Liria, ha sido desarrollada por el IVVSA siendo urbanizada y construyendose las viviendas según







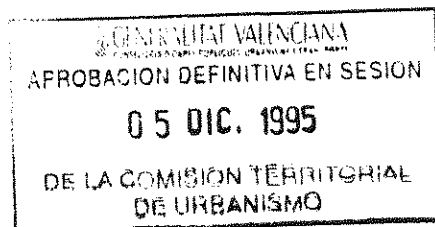
una tipología formalmente coherente con el diseño original del IRYDA. Dichas viviendas están en la actualidad completamente ocupadas.

La otra unidad de actuación se ha desarrollado por el sistema de cooperación, estando reparcelada, urbanizada y sus parcelas adjudicadas. Dado que la construcción de los solares depende de la iniciativa privada, su nivel de construcción es menor. Este hecho puede considerarse como normal, sin embargo esta unidad de actuación ha presentado problemas degradantes para la integridad estética de la población pues ha puesto de manifiesto el excesivo esquematismo de la actual normativa, viendose obligado el Ayuntamiento a conceder licencia a proyectos que tan sólo en los parámetros básicos - edificabilidad, ocupación de parcela - respondían a la tipología original, la falta de criterios ordenadores de la estética de los edificios y un alineamiento convencional de la línea de fachada hace que el desarrollo de esta unidad de actuación, urbanísticamente irreprochable, se pueda convertir en un elemento patógeno de la imagen edificia de Marines.

#### 5.1.2.2.- *Modificaciones Puntuales.*

Primero la falta de normativa provocó la aparición de una manzana cerrada de viviendas colectivas y, después, la inadecuación de las actuales ordenanzas para ordenar el inevitable proceso de remodelación particular de los edificios, esta llevando a la desvirtuación real de una población que no ha sido diseñada tan sólo en su entramado urbano sino también en su alzado.

Las Modificaciones al diseño tipológico original son inevitables pue, por una parte, el uso originario de las viviendas se está desplazando hacia el meramente residencial, con lo que existe un exceso real de solar libre, y por otro lado, el mayor nivel de vida y el cambio en la forma de entender la explotación agraria, requiere otro tipo de implantación en el que la vivienda, "estricta sentu", incrementa su importancia frente al "patio" y los "pajares".





Fundamentalmente, las modificaciones han consistido en la ampliación de las actuales viviendas hasta ocupar el 80% de la parcela, su partición en dos o en tres parcelas -dependiendo si eran entre medianeras o en esquina- y excepcional (y afortunadamente), la simple demolición del edificio. A pesar del desorden de los cambios, la voluntarista acción municipal ha evitado una degradación grave de la imagen urbana.

## 5.2.- CASCO DE MARINES VIEJO.

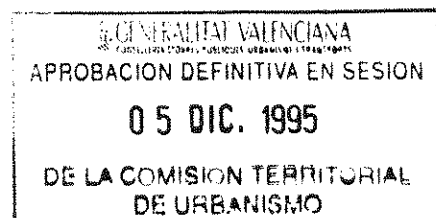
### 5.2.1.- Estructura Urbanística.

Nos encontramos aquí con un núcleo de población de similares características a los pueblos de la serranía.

Situado en la margen derecha de la carretera de Olocau a Gátova, discurrendo ésta a escasa distancia del Barranco de Gátova a Olocau que la limita en cierta medida por su margen izquierdo, ocupa una ladera de una agrupación de tres colinas de cotas de alrededor de los 700 metros cuyas cúspides se sitúan a una distancia de unos 600 metros con una diferencia de cotas entre éstas y el municipio (en la carretera) de 270 metros, cifras que hablan por sí solas de una pendiente (carretera - cúspide) del 40%. La falda de esta ladera, donde se ubica el núcleo, tiene su línea de máxima pendiente del orden del 11 al 15%.

Al cajearse la carretera vecinal en dicha ladera dio lugar a una solución de situación por la cual el núcleo queda elevado con respecto a dicha carretera, solución que por otra parte dificulta la unión de la carretera con el pueblo, pues ninguna de las calles perpendiculares a dicha carretera pueden acceder a la misma por el desnivel existente. El enlace carretera - núcleo se hace por una sola calle, desvío a la derecha de la vecinal situada al comienzo del municipio.

Las calles intentan formar una trama de cuadrícula en ángulo recto, pero los accidentes topográficos no han permitido conseguirla.





Destaca en la trama el truncamiento de alineaciones dentro de una misma manzana con las consiguientes angosturas y la dificultad, por no decir imposibilidad, que si parcial, de circulación con vehículos de tracción mecánica.

En el centro del núcleo se sitúa la yuxtaposición en L de dos paralelas: la Plaza Mayor y la Calle Mayor y en la primera se sitúa la Iglesia, el solar del que fue antiguo Ayuntamiento y las Escuelas, pero tal es el desnivel de base que esta plaza, con 16 metros de ancho precisa de un escalonamiento central con dos cotas distintas del pavimento.

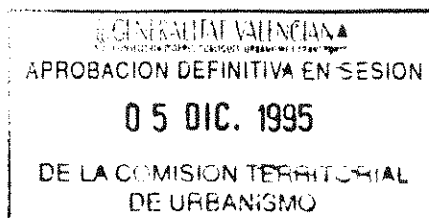
De trazado mas moderno, las calles de "las Delicias", "Nueva", y "San Rafael" guardan no sólo cierto paralelismo entre sí, sino que consiguen una uniformidad del ancho en todo su trazado, lo que significa que el pueblo tenía cierta tendencia de crecimiento hacia ese costado. Ello es así, además, porque cualquier otra vía de expansión la estuvo cortada bien por la carretera, bien por la ladera de la montaña.

Tal estructura de la trama urbana condujo las aguas de la riada de 1.957 desde las cúspides al barranco por las calles de máxima pendiente, provocando el hundimiento de las edificaciones que entorpecían su paso (cual fue el caso de la casa del médico de reciente construcción que entorpecía la salida de aguas por la calle de las Delicias) y dejando el municipio inhabitable, lo que dio lugar al trasvase de población ya referido.

#### 5.2.2.- Tipología.

Contrastando con las observaciones en el casco nuevo de reciente creación, aquí la tipología es la propia de un antiguo municipio ubicado en la ladera de una montaña, con pendientes superiores al 15% y económicamente basado en cultivos de secano y huertas, cuyas explotaciones, tanto por su exiguo tamaño, dificultades de acceso y escaso rendimiento agrícola, conforman la denominada agricultura de subsistencia.

La unidad familiar dispone de una vivienda en el casco y un corral o pajar en la periferia del mismo.





La vivienda se ubica en solares de exigua extensión y se desarrolla generalmente en dos plantas. La planta baja contiene el comedor y la cocina y alguna dependencia y la planta alta los dormitorios.

### 5.2.3.- Usos, Materiales y Valores Estéticos.

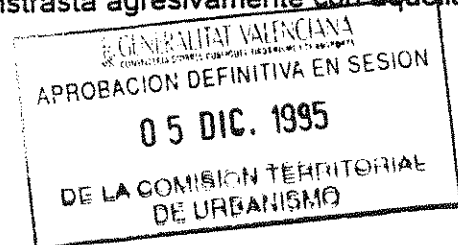
Los edificios antiguamente de carácter comunitarios (Iglesia y Escuela) están hoy en desuso. En cuanto a los edificios comerciales son dos lo hoy ocupados. Las viviendas se utilizan fundamentalmente como de segunda residencia, estando permanentemente ocupadas únicamente dos de ellas.

Los materiales son muy variados, dada la antigüedad del municipio: desde muros de adobe en los mas antiguos, hasta las actuales paredes de bloques de hormigón. En general se aprovechó la piedra natural muy abundante en los alrededores del casco por la fuerte tectónica de su medio geológico, hasta que fue construida por ladrillo primero y por bloques de hormigón después.

En cuanto a los valores estéticos, ni siquiera la Iglesia aporta valor relevante. Se trata de una modesta construcción de mediados del siglo XIX de estilo neoclásico con muros hoy enlucidos de mortero, por lo que ni por la calidad de sus materiales ni por su diseño merece calificación estética especial.

Las viviendas mas antiguas tienen la característica estética propia de su construcción: muros de mampostería con aberturas de escaso tamaño y exiguo desarrollo de balcones o miradores, rematadas con cubierta de teja árabe.

Las viviendas mas modernas, al adoptar los materiales hoy en desuso, ensanchan sus aberturas e incorporan una mezcla de encajados, azulejados, cerrajería de perfiles de hierro y de aluminio, etc.. que contrasta agresivamente con aquellas.





Característica común a ambas tipologías es el populismo de sus soluciones, carentes de origen de cualquier diseño arquitectónico que pudiera garantizar de algún modo su calidad estética. Si acaso destacar el costumbrismo que tales soluciones aportan.

#### 5.2.4.- Alturas de la Edificación.

Las altura varían de una a tres plantas altas, siendo dos plantas la altura dominante en este casco de población.

#### 5.2.5.- Estado de la edificación.

En general el estado actual se puede cuantificar en:

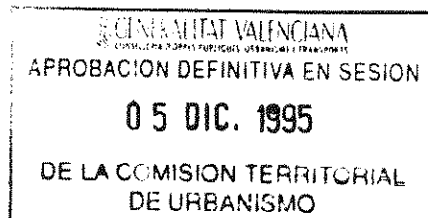
- 25% de edificios en buen estado
- 56% de edificios en regular estado
- 19% de edificios en mal estado.

#### 5.3.- "EL ROMERAL"

Responde a la habitual tipología de urbanizaciones de iniciativa privada de viviendas unifamiliares aisladas. El tamaño de la parcela no supera los 500 m<sup>2</sup> y actualmente está ocupado en un 80%.

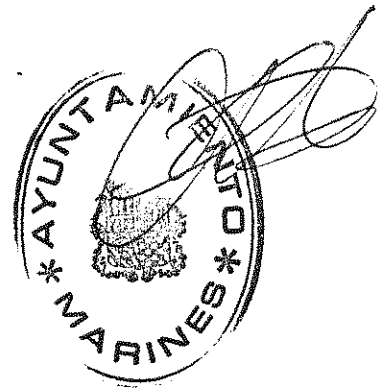
#### 5.4.- POLÍGONO INDUSTRIAL

Desarrollado en base a un Plan Parcial, su estructura un tanto aleatoria se debe a que se implantó exclusivamente en una finca de propiedad municipal, sin regularizar sus lindes. Responde también a la tipología habitual de implantación de naves aisladas con un tamaño mínimo de la parcela de 600 m<sup>2</sup>.



## ANEXO A LA MEMORIA INFORMATIVA

### PROYECCIONES DE POBLACION



En el apartado C.8 de la Memoria Informativa de las Normas que se revisan, se establecía, de acuerdo con los datos censales entre los años 1970 y 1980, una recat de regresión que proyectaba un número de habitantes para 1990 de 1.259. De acuerdo con los datos censales reales, el número de habitantes era de 1.203, sin embargo en 1994 el número de habitantes sí era de 1.253.

Si comparamos los datos proyectados para los años 86-90 y los reales, tendremos:

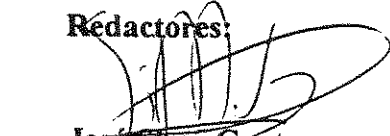
<u>AÑO</u>	<u>H.PROYECC.</u>	<u>H.REALES</u>
1986	1.184	1.202
1987	1.203	1.197
1988	1.221	1.195
1989	1.240	1.174
1990	1.259	1.203
1991		1.169
1992		1.199
1993		1.235
1994		1.253


La proyección teórica sigue un progreso lineal, mientras que el censo real sufre un estancamiento entre los años 85 y 92 para, a partir del 91, iniciar una progresión lineal de pendiente más acusada que la que se proyectó en las Normas que ahora se revisan.

Teniendo en cuenta la imprevisibilidad de un ciclo de estancamiento de la natalidad y, así mismo, de las nuevas posibilidades inmigratorias que supone la puesta en servicio de la autovía de Llíria, podemos establecer una proyección poblacional máxima y mínima para el año 2005 de 1.800 y 1.500 habitantes respectivamente.

Marines, Octubre de 1994

Redactores:

  
José Sino Cantos  
Dr. Arquitecto

  
José Javier Hernández Pérez  
Arquitecto

Dirección de la colaboración:

Juan Manuel del Campo Catalán

