

Diponeix per licenciar aquestes que se  
presente Noues aquestes de 26 pàgines i feren  
aprobada en sessió de 2-Oct-95



REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE MARÍN

INDICE GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA



octubre 1994



## REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARINES

### INDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

PLANOS DE INFORMACION

- Nº1 SITUACION
- Nº2 TOPOGRAFICO
- Nº3 PLANEAMIENTO QUE SE REvisa
- Nº4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- Nº5 CASCO MARINES: EST. ACTUAL- EQUIPAMIENTO
- Nº6 CASCO ANTIGUO MARINES: IDEM
- Nº7 "EL ROMERAL": IDEM
- Nº8 POLIGONO INDUSTRIAL: IDEM

PLANOS DE ORDENACION

- Nº9 CLASIFICACION DEL SUELO
- Nº10 ESTRUCTURA URBANISTICA: SIST. GENERALES
- Nº11.1 CASCO MARINES: CLASIFICACION-ZONIFICACION
- Nº11.2 CASCO ANTIGUO MARINES: IDEM
- Nº11.3 "EL ROMERAL": IDEM
- Nº11.4 POLIGONO INDUSTRIAL: IDEM
- Nº12 CASCO MARINES: ORDENANZAS





## REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MARINES

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACION
2. FINES Y OBJETIVOS
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
4. PARTICIPACION PUBLICA
5. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO
6. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR
7. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
8. DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION
9. CUADROS ESTADISTICOS



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DE MARINES**



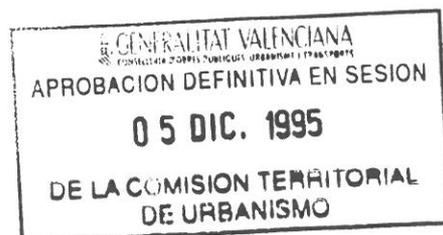
**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1.- JUSTIFICACION**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Marines se redactan con el fin de sustituir las Normas Subsidiarias del Planeamiento, vigentes hoy en día, y que siendo su aprobación Definitiva del año 1985, fueron redactadas según la Ley del Suelo de 1975.

De acuerdo con lo establecido en el art. 126.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRDUJ), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y habiéndose redactado, expuesto y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 3 de Marzo de 1994 el Avance del Planeamiento, es pertinente la redacción del presente documento

La elección del instrumento de planeamiento municipal se hizo de acuerdo con el art. 3.2. del Reglamento de Planeamiento, y dada la no excesiva complejidad de los problemas de desarrollo urbanístico. Junto con la escasa capacidad de gestión y programación municipal, decidió a la Corporación Municipal por la figura de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 78 y 80 del TRLRDUJ.





## 2.- FINES Y OBJETIVOS

Tal y como ya se recogía en el Avance, la revisión de las Normas Subsidiarias se genera por tres tipos de causas.

Primera.- La inadecuación del planeamiento vigente a la evolución urbanística de la población, y esto en dos sentidos:

- a) Inadecuación nacida de sus propias disposiciones, que no han acertado a ordenar satisfactoriamente la dinámica edilicia de Marines.
- b) La creada por el cumplimiento de algunos fines de las Normas.

Segunda.- La adaptación al actual Texto Refundido y a la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana (Ley 4/92)

Tercera.- La creación de suelo apto para la implantación de viviendas accesibles a los estratos menos favorecidos de la población.

Analizando cada una de ellas, tendremos:

En cuanto a la PRIMERA, los dos aspectos señalados se concretan:

a) Inadecuación de las actuales Normas:

a.1. Las disfunciones detectadas en este aspecto se refieren fundamentalmente a las ordenanzas de edificación en el casco urbano de Marines: al no haber asumido el cambio sociológico operado en la agricultura, cuya explotación no necesita de espacios tan holgados como los previstos en el proyecto original del IRYDA -todas y cada una de las viviendas disponían de pajar, almacén y establo-, las ordenanzas no regulan eficientemente el inevitable proceso de reforma constructiva, haciendo casi imposible uno de los fines fundamentales de las Normas que ahora se revisan: la conservación de la calidad arquitectónica de Marines. Además, las zonas de expansión planificadas no fueron dotadas de ordenanzas específicas, con lo que su desarrollo ha dado como resultado una implantación de calidad muy irregular, con la excepción de la actuación del IVVSA.

a.2. En cuanto a las ordenanzas de uso, estas impiden prácticamente la implantación de talleres y almacenes en el casco, aspecto éste plausible dadas las características tipológicas del mismo, pero no establece ningún tipo de zona reservada a estas actividades que, estando íntimamente ligadas con los usos residenciales, no se corresponden con las actividades propias de un polígono industrial.

a.3. El tratamiento dado al Suelo Apto para Urbanizar es residual: el sector residencial previsto no tenía ninguna posibilidad de desarrollo mientras no se completase "El Romeral"



a.4. La obtención de suelo dotacional para Sistemas Generales se hacía en base a propiedades municipales. Agotadas estas -o ubicadas en lugares funcionalmente no aptos- se impone la necesidad de obtener estos suelos en base a los instrumentos de planeamiento.



En cuanto al segundo aspecto, el cumplimiento de algunas de las previsiones de las Normas ha supuesto la total urbanización de las unidades de actuación residenciales previstas así como la colmatación del Polígono Industrial.

Con referencia a la SEGUNDA, la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo -TRLR- del año 1992 así como la Ley de la Generalitat Valenciana de Suelo No Urbanizable -Ley 4/92- hace conveniente proceder a la adaptación a estas nuevas normas legales del planeamiento.

En cuanto a la TERCERA consideración, el mantenimiento de la actual tipología de viviendas unifamiliares casi impediría el acceso a la vivienda de los ciudadanos con rentas más bajas, por lo que es necesario la creación de instrumentos adecuados que permitan la intervención pública en el mercado de la vivienda.

En consecuencia, son por lo tanto OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLANEAMIENTO:

I. La redacción de ordenanzas de construcción que discriminen claramente el núcleo construido por el IRYDA de la zona de expansión, regulando la conservación y reforma del patrimonio construido.

II. La adecuación del Suelo Apto para Urbanizar a las reales expectativas de crecimiento urbanístico de Marines

III. La creación de Sistemas generales que permitan obtener suelo para la implantación de dotaciones.

IV. La creación de suelo apto para el desarrollo y creación de viviendas de protección oficial

V. La adaptación a la legislación vigente, estableciendo, en particular, los nuevos sistemas de gestión de suelo tendentes a evitar el incremento especulativo del precio del suelo.





### 3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como ya se ha indicado en el apartado anterior, la colmatación de unas previsiones -Polígono Industrial y Casco Urbano- y el nulo desarrollo de otras -el Suelo Apto para Urbanizar de segunda residencia- así como la inadaptación de la actual normativa constructiva, hacen conveniente procedera a la revisión de las Normas. Es oportuno proceder a la misma tanto por el desarrollo legislativo operado como por la influencia que tendrá, en un futuro muy inmediato, la construcción de la autovía de Llíria, que situa al municipio de Marines en una segunda corona metropolitana, a menos de 30 minutos de Valencia.

El carácter de subsidiariedad de estas Normas, así como la fundamentación de la elección de esta figura de planeamiento integral de todo el territorio municipal, quedaron definidas en el apartado 1 de esta Memoria.





#### 4.- PARTICIPACION PUBLICA

Con fecha de 15-X-93 el Ayuntamiento Pleno aprobó el Avance de estas Normas Subsidiarias, así como su exposición al público durante el plazo de un mes.

Dicho Avance constaba de:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información
- Memoria Justificativa.
- Plano de Clasificación de Suelo del Término Municipal.



Incorporándose a estas Normas Subsidiarias la Memoria y Planos de Información.

En el periodo de exposición pública se presentaron tres escritos de sugerencias, aunque sólo dos lo fueron dentro de plazo:

#### SUGERENCIAS DENTRO DE PLAZO

*Primera Presentada por D. VICENTE BADENAS RODRIGO, como concejal del Partido Popular, con registro de entrada de 12 de noviembre, nº 713, sugiere la no pertinencia de la ubicación del Suelo Apto Para Urbanizar de uso Artesanal en base a la peligrosidad de la travesía que se crearía de hecho y, por otra, la inutilidad de tal clasificación, que podría ser asumida en el Polígono Industrial, con lo que se produciría un ahorro en las expropiaciones y el traslado de actividades existentes (Talleres Marines)*

Con respecto a la primera parte de la sugerencia, y una vez evacuadas consultas tanto con la Comisión Territorial de Urbanismo como con la Dirección General de Carreteras, se informa favorablemente la sugerencia, con el fin de evitar la creación de una travesía.

Con respecto a la segunda parte, es nuestra opinión que el polígono artesanal que se pretende implantar viene a cubrir una necesidad que no satisface el Polígono Industrial diseñado, pues se trata de implantar actividades muy ligadas al medio urbano pero que, por las especiales características arquitectónicas de Marines, ni física ni funcionalmente es posible implantar dentro del casco. Las ordenanzas a redactar aclararán y discriminarán puntualmente los dos tipos de actividad a desarrollar en el polígono industrial y en el artesanal: superficies de parcela de más de 1.500 m<sup>2</sup>. y actividades calificadas en el industrial y pequeños talleres y almacenes de 400 m<sup>2</sup>. en el artesanal.

En cuanto a los costes, la gestión de suelo sería por el SISTEMA DE COOPERACION no por el de expropiación.



En resumen, se informó considerar favorablemente la primera parte de la sugerencia y desfavorablemente la segunda.

*Segunda.- Presentada por D. TOMAS SANZ MADRID, como concejal de Esquerra Unida del País Valencià, con registro de 15 de noviembre, nº 716, en la misma se propone la remodelación del área de Suelo Apto para Urbanizar de Uso artesanal, reduciendo su superficie.*

Dado el informe emitido a la Primera Sugerencia, fué forzoso informar desfavorablemente esta segunda.

### SUGERENCIAS FUERA DE PLAZO

*Unica.- Presentada por D. JOSE AGUSTI ARNAL, con registro de 22 de noviembre, nº 734, sugiere se tenga en cuenta la división catastral a la hora de delimitar las actuaciones.*

Es evidente que la división catastral rustica no responde a criterios urbanos por lo que su coincidencia es casual. En el caso que nos ocupa, y examinado el Plano parcelario, la inclusión de la parcela propiedad del interesado, supondría la perdida de perpendicularidad del límite oeste de la población sin una significativa mejora de la ordenación. Dado que la Ley del Suelo establece los mecanismos adecuados para compensar a aquellos propietarios que, como resultado de una delimitación urbanística, queden con parcelas inferiores a la mínima agrícola, se informó desfavorablemente esta sugerencia.

Como consecuencia de los informes emitidos, así como de las consultas evacuadas con los organismos de la Generalitat antes citados, se emitió informe en el sentido:

#### **I. Con respecto a al Clasificación del Suelo.-**

De acuerdo con las disposiciones transitorias de la Ley de Suelo No Urbanizable y dada la capacidad de gestión del Ayuntamiento, los sectores de suelo Apto para Urbanizar residenciales y artesanal pueden clasificarse como Suelo Urbano, a desarrollar mediante Unidades de Ejecución.

#### **II. Con respecto al emplazamiento del polígono Artesanal.-**

Este habrá de situarse al Oeste de la carretera Llíria-Olocau, evitándose la creación de una travesía.

#### **III. Con respecto al perímetro del polígono Industrial.-**



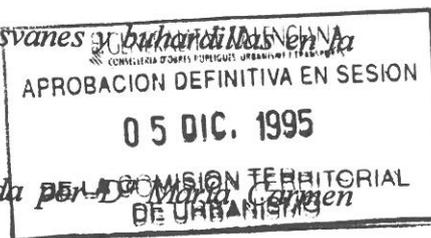
Debería concentrarse en la zona norte, eliminandose la sur por excesiva proximidad al casco urbano.



El Ayuntamiento pleno, en su sesión de 3 de marzo de 1994, acordó estimar en parte la primera alegación y rechazar las otras dos, en coherencia con la información recabada en los órganos de la Generalitat antes citados. Así, y de acuerdo con el informe de 28 de diciembre de 1993 del Arquitecto y Secretario del Ayuntamiento transcrito, se reubica el suelo artesanal, se reduce el Suelo Apto para Urbanizar a un sólo sector Industrial, que se sitúa al Norte del actual polígono, confiando la expansión del actual suelo urbano a la delimitación de Unidades de Actuación en esta clase de suelo.

Con fecha de 16 de mayo de 1994 el Ayuntamiento Pleno aprobó INICIALMENTE la revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, publicándose el edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de 14 de junio de 1994, presentándose ocho escritos de alegaciones, que se informaron agrupándolos en dieciséis temas o alegaciones, que es como vamos a recogerlas aquí:

*ALEGACION N° 1.- Referente a la prohibición de desvanes y buhardillas en la Zona de Expansión.*



*Presentada por:*

*INSTANCIA N° 2: n° 484 de 18 de julio, presentada por D. García Muñoz.*

*INSTANCIA N° 4: n° 498 de 19 de julio, presentada por D. José Liberto Mañez Orero.*

*INSTANCIA N° 5: n° 499 de 19 de julio, presentada por D. Leopoldo Santos Rozalen.*

*INSTANCIA N° 6: n° 500 de 19 de julio, presentada por D. Enrique Cortell Martínez.*

*INSTANCIA N° 7: n° 501 de 19 de julio, presentada por D<sup>a</sup> Amelia Rodríguez.*

*INSTANCIA N° 8: n° 506 de 19 de julio, presentada por D. Tomás Sanz Madrid, en representación del Grupo municipal del EUPV*

La prohibición de buhardillas en la Zona de Expansión se fundamenta en dos razones:

PRIMERA: El mantenimiento de la actual tipología edificatoria en todo caso urbano, en coherencia con el principio de conservación de los rasgos generales del proyecto original del IRYDA.

SEGUNDA: Evitar agravios comparativos dentro de zonas de idéntica clasificación.

Con respecto a la primera, hay que señalar que la característica diferenciadora del Casco de Marines con respecto a otras poblaciones radica en su condición de "Ciudad Nueva" planificada y construida toda ella de manera coherente. El mantenimiento de este real "bien público", que confiere a Marines una calidad del entorno arquitectónico destacada, es un principio fundamental que inspiró a las Normas

que se revisan y que ha sido recogido por la actuales, de acuerdo con los principios expuestos en el AVANCE y aprobado por el Ayuntamiento.

Con respecto a la segunda, hay que tener en cuenta que las Normas que se revisan establecían tan sólo dos plantas en la Zona de Expansión, y así se han venido concediendo licencias e incluso, incoándose expedientes de infracción. Un incremento del aprovechamiento en la misma zona supondría un claro agravio a los propietarios que han edificado. Por otra parte, la concesión de un desván tendría un efecto perverso sobre el entorno social, pues induciría a la concentración de la vivienda en las dos últimas plantas dejando la planta baja como un elemento de servicio residual -garajes y almacenes-, perdiéndose la utilización de la calle como lugar de convivencia.

La referencia que se hace en las Instancias 2,4,5,6, y 7 al art. 19.1 a. es extemporánea, pues dicho artículo se refiere a las "Disposiciones particulares del tipo de ordenación por edificación aislada en parcela", esto es, a las viviendas unifamiliares que se pueden construir en "El Romeral".

Por todo ello, se concluye la no admisión de la alegación y se recomienda en mantenimiento del texto aprobado.

*ALEGACION N° 2.- Referente a la obligatoriedad de acabados a base de enlucido pintado de blanco u otros tipos de acabados continuos*

*Presentada por:*

*INSTANCIA N° 1: n° 493 de 18 de julio, presentada por D<sup>a</sup> María Carmen García Muñoz.*

*INSTANCIAS 4, 5, 6, Y 7*

La razón de la norma nace de lo expuesto, como primer fundamento, en la contestación a la Alegación n° 1. La alternativa que se plantea -el mármol blanco o el ladrillo visto- presenta texturas claramente diferenciadas de los tipos de enlucidos prescritos y claramente diferenciables de los originales.

Por lo expuesto, se concluye la no admisión de la alegación y se recomienda el mantenimiento del texto aprobado.

*ALEGACION N° 3.- Referente al diseño de las barandillas*  
*INSTANCIA N° 1*

Los fundamentos de la norma son los mismos que los expuestos en la alegación anterior, estableciendo la alternativa propuesta claras diferencias morfológicas con el proyecto original del IRYDA sin que se adivine ventaja alguna, concluyéndose la no admisión de la alegación y recomendándose el mantenimiento del texto aprobado.

*ALEGACION N° 4.- Referente a la no inclusión en la Memoria Informativa de la zona verde existente en la Zona Residencial de Expansión.*

*INSTANCIA N° 3: n° 495 de 18 de julio, presentada por D. José Antonio Rozalen Sánchez.*



Se trata de un error de apreciación del alegante pues el epígrafe de la Memoria Informativa se refiere al "Estado Actual del Equipamiento Comunitario", evidentemente, la referida zona verde no está ejecutada.

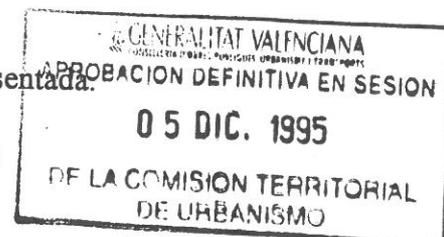


*ALEGACION N° 5.- Referente a la obligatoriedad de vallado de solares  
INSTANCIAS 4, 5, 6, 7, Y 8*

La obligatoriedad del vallado nace de la obligación de los propietarios de mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad e higiene, concepto que incluye a los solares. Es evidente que el vallado del solar asegura este precepto de manera más eficiente que la simple obligación de limpieza pues, aún suponiendo el cumplimiento de ésta, es claro que la "seguridad" tan sólo se asegura con el vallado del solar.

Se informa, por lo tanto, desfavorablemente la alegación presentada.

*ALEGACION N° 6.- Se propone la autorización de balcones  
INSTANCIA N° 8*



La praxis de la ejecución de las unidades de ejecución han puesto de manifiesto la necesidad de establecer retranqueos en la planta alta para permitir un mejor soleamiento de la vía pública, y así se ha recogido en la Revisión que nos ocupa. Es evidente que la permisión de voladizos es claramente contradictorio con este criterio, por lo que se informa desfavorablemente la alegación.

*ALEGACION N° 7.- Se propone la posibilidad de que las rejas vuelen 7 cm y  
puedan incorporar adornos curvos.  
INSTANCIA N° 8*

Las normas que se revisan establecían el enrase de las rejas, y así se ha venido informando. La razón es de mera seguridad para el viandante, por lo que no se aprecia beneficio en la eliminación de la norma. En cuanto a los adornos, la norma hay que contextualizarla como parte de un criterio general de mantenimiento del entorno y, dado que se trata de una norma subjetiva, es lógico que su aplicación se refiera más a prevenir excesos que a establecer un diseño concreto.

Por lo tanto, se informa negativamente la alegación.

*ALEGACION N° 8.- Se propone la eliminación de la obligatoriedad de cubierta  
a base de teja así como la prohibición de efectuarse aperturas en la misma. Sin  
embargo, se mantiene la pendiente máxima de 30 grados.  
INSTANCIA N° 8*

La eliminación que se propone es coherente con la permisión de buhardillas y desvanes, ya rechazada en el informe a la ALEGACIÓN N° 1, por lo que también se informa desfavorablemente.

*ALEGACION N° 9.- Se propone la creación de la zona verde en la prolongación  
de la Av. de Domeño.*

*INSTANCIA Nº 8*

La citada Zona Verde no se grafia por tratarse de Suelo No Urbanizable. Sin embargo, cabe incluirla como condición de desarrollo del planeamiento en el art. 93 de las Normas. Se propone, por lo tanto, la admisión de la alegación.



*ALEGACION Nº 10.- Se propone se especifique en el art. 40 si se trata de Planta Baja más dos o Planta Baja más una.*

*INSTANCIA Nº 8*

Se trata de Planta Baja más una, en coherencia con la nomenclatura seguida en las Normas aprobadas, por lo que nos parece superflua la aclaración.

*ALEGACION Nº 11.- Se propone limitar totalmente la posibilidad de edificación en "El Real".*

*INSTANCIA Nº 8*

La alegación propone la eliminación de la posibilidad de realizarse "en casos excepcionales" obras parciales y circunstanciales de consolidación. Dado que la excepcionalidad que la norma recoge ha de ser apreciada arbitralmente por la administración, la alegación supone un endurecimiento de la norma existente y una simétrica reducción de la flexibilidad que, en casos excepcionales, atribuye la norma revisada a la administración. Parece razonable mantener la redacción actual, que coincide con la norma que se revisa, con el fin de no crear situaciones de hecho difícilmente subsanables, pero, evidentemente, se trata de un asunto de oportunidad que el propio Pleno puede reconsiderar.

*ALEGACION Nº 12.- Se solicita información sobre la razón de no haberse grafiado como suelo urbano el aparcamiento del polideportivo.*

*INSTANCIA Nº 8*

La razón estriba en que, actualmente, no lo es ni es propiedad municipal, por lo que su adscripción a un uso público concreto supondría su adquisición obligatoria por parte de esta administración y, dado el entorno público en el que se ubica, esto supondría proceder a su expropiación. Dado que actualmente es propiedad pública y cumple perfectamente con su fin, parece razonable no modificar su estatus urbanístico.

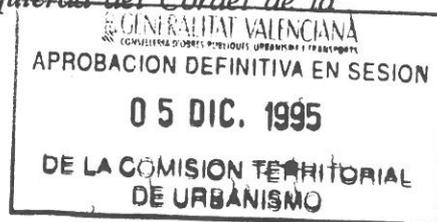
*ALEGACION Nº 13.- Se solicita la descalificación como suelo urbano de la Gasolinera.*

*INSTANCIA Nº 8*

Se trata de un error de apreciación del alegante: En el Plano de Clasificación del Suelo la Gasolinera esta grafiada como Suelo No Urbanizable.

*ALEGACION Nº 14.- Se solicita información de como se abordará la concentración de viviendas dispersas situadas a la izquierda del Cordel de la Garrofera.*

*INSTANCIA Nº 8*



La problemática de las viviendas dispersas que, de manera ilegal, han ido formando núcleos, puede abordarse desde el planeamiento procediendo a su legalización a través de su declaración como Suelo Apto para Urbanizar- a desarrollar por Planes parciales- o, directamente como Suelo Urbano.



Ambos procedimientos han de entenderse como excepcionales y siempre que el problema suponga una grave agresión al medio pues, realmente, la administración al clasificar suelo no urbanizable en urbanizable, está primando, de alguna manera, la ilegalidad de hecho. Para que esto no ocurra, dicha acción reclasificatoria ha de venir acompañada con unas cargas de urbanización al menos parangonables a las que han de soportar los propietarios en Suelo Aptos o Urbanos.

Para que esto sea posible y que los gastos sean asumibles, la concentración ha de tener una cierta dimensión aproximadamente 2 Ha, como mínimo pues, en caso contrario, el factor de escala opera negativamente.

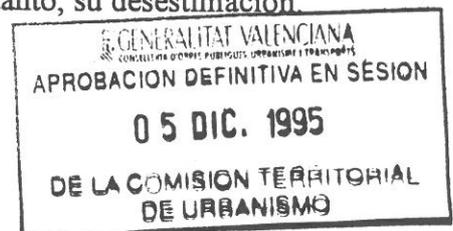
En el caso que nos ocupa, dado su pequeña dimensión, parece más razonable abordar el problema desde la gestión y no desde el planeamiento, promoviendo, a través de un convenio urbanístico, la regularización legal de las construcciones, pero haciendo recaer el gasto de gestión sobre los propietarios y, siempre, dejando patente que si ese posible convenio es factible lo será por que es de interés público, no privado. Si la administración, ante cualquier ilegalidad, tiende más a su legalización que a su sanción, es claro que lo que está haciendo es promoverla en vez de coartarla. Tal y como viene recogido en las Normas, la situación urbanística de los citados diseminados sería de "fuera de ordenación".

*ALEGACION Nº 15.- Se propone mantener la redacción del art. II.1.2.1. de las normas que se revisan en el art. 36.1*  
*INSTANCIA Nº 8*

La redacción del art. 96.1 es coherente con el establecimiento de un Anexo exhaustivo de usos, más completo y detallado que la normativa dispersa que se recogía en las normas revisadas, por lo que no se aprecia ventaja en su cambio. Por otra parte, existiendo legislación sectorial sobre actividades molestas, insalubres o peligrosas, parece razonable no redundar en lo ya legislado. Se informa, por lo tanto, desfavorablemente la alegación.

*ALEGACION Nº 16.- Se propone que las nuevas manzanas cuenten con aceras de 1,30 m., más una zona de jardín de 0,5 m. y carezcan de barreras arquitectónicas.*  
*INSTANCIA Nº 9*

Las manzanas grafiadas recogen tan sólo las alineaciones de fachada, aunque las dos manzanas situadas al norte cuentan con franjas de zonas verdes. No se han grafiado las aceras por entender que este aspecto es más cuestión de un proyecto de urbanización que de unas Normas de carácter general. Se propone, por lo tanto, su desestimación.



El acuerdo adoptado por el Pleno fué el siguiente:

**"PRIMERO.-** Aprobar **provisionalmente** las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO**, de conformidad con la aprobación Inicial y con el informe técnico propuesto; admitiéndose las modificaciones, respecto a la obligatoriedad de vallar los solares, y respecto a la prohibición total de edificación en la zona de El Real. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**SEGUNDO.-** Aprobar el Estudio de Impacto Ambiental, redactado en las citadas normas, de conformidad con la Ley de Impacto Ambiental de la Generalitat Valenciana.

**TERCERO.-** Remitir el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat, para su aprobación Definitiva, de conformidad con los artículos 131 y 132 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y una vez aprobado el mismo, publicarlo íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

**CUARTO.-** Notificar a las personas que han presentado alegaciones, la resolución adoptada sobre las mismas, a los efectos procedentes".

En consecuencia, y en relación con el documento aprobado inicialmente, se realizan las siguientes variaciones en las Ordenanzas:

**I. Con respecto al vallado**, el art. 19.5.a. quedará redactado : "El vallado de las parcelas edificadas será obligatorio en todo su perímetro, salvo medianerías que pudiesen existir".

**II. Con respecto a "El Real"**, el párrafo segundo del art. 99.2, quedará redactado: "En las edificaciones existentes que actualmente conforman est núcleo de población, no podrán realizarse en ellas obras de aumento de volumen o incremento de su valor."



## 5.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.



### 5.1. De su delimitación

Cuatro son las áreas que comprende el Suelo Urbano, cada una de ellas ordenada en los capítulos que se citan del Título Segundo de las Ordenanzas:

- Casco de Marines (Capítulo 1)
- Casco del Antiguo Marines (Capítulo 2)
- "El Romeral" (Capítulo 3)
- Polígono Industrial (Capítulo 4)



Las delimitaciones del casco del antiguo Marines y de la urbanización de segunda residencia "El Romeral" son coincidentes con las ya existentes en las Normas que se revisan, por no preverse -ni desearse- ninguna expansión del primero y existir aún grandes vacíos urbanos en el segundo. En cuanto al Polígono Industrial, la delimitación recoge puntualmente la actualmente vigente, de acuerdo con el Plan Parcial en vigor y plenamente ejecutado en cuanto a trama y ocupación.

El casco de Marines amplía su actual perímetro en base a tres actuaciones sistemáticas (Capítulo 5º) capaces de absorber el previsible crecimiento de la población y de asumir la implantación de servicios de carácter artesanal y pequeño almacén de carácter urbano.

La razón de haber optado por su calificación como Suelo Urbano, a desarrollar mediante Unidades de Ejecución, y no como Suelo Apto para Urbanizar, se basa en su poca entidad para constituirse en Planes Parciales y de la limitada capacidad de gestión municipal. Por ello, acogiéndose a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley autonómica 4/92, se ha optado por clasificar estas áreas como Suelo Urbano.

De acuerdo con las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Suelo No Urbanizable 4/1992 de la Generalitat Valenciana, la ampliación se desarrolla mediante Unidades de Ejecución Sistemáticas que respetan lo establecido en los artículos 13.3.b) y c) y 75 de la antigua Ley Estatal sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril:

a) El art. 13.3.b) establece el estándar mínimo de 18 m<sup>2</sup> por vivienda destinada a zonas verdes y, en todo caso, superior al 10 por 100 de la superficie ordenada. En nuestro caso, y computando como zona verde sólo el parque, ya que los otros jardines no tienen las dimensiones mínimas que se establecen en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para que sean computables, tendremos:

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	50.118 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	32.775 m <sup>2</sup> t

Nº VIVIENDAS (150 m2t/viv)

218 viviendas

Dado que la superficie de zona verde proyectada es de 5.700 m2, tendremos:

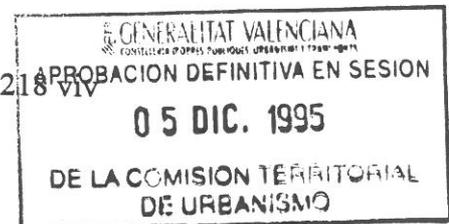
$$218 \text{ viv} \times 18 \text{ m}^2/\text{viv} = 3.924 \text{ m}^2 < 5.700 \text{ m}^2$$

$$50.118 \text{ m}^2 \times 10/100 = 5.012 \text{ m}^2 < 5.700 \text{ m}^2$$

b) El art. 13.3.c) establece el estandar de centros docentes, aunque la Disposición Transitoria de referencia lo matiza extendiendolo al barrio o unidad urbana en la que se integra la Unidad de Ejecución. En nuestro caso, en el perímetro inmediato de la delimitación se ubica un Centro de EGB que no sólo asegura el estandar de 10 m2 por vivienda para el área ordenada, sino para la totalidad de la población.

c) El Art. 75 establece el estandar máximo de 75 viv/Ha. En nuestro caso, siendo las hectáreas residenciales (UER-1 y 2) ordenadas de 4,55; tendríamos que el número máximo de viviendas sería muy inferior a las previstas:

$$4,55 \text{ Ha} \times 75 \text{ viv/Ha} = 341 \text{ viv} > 218 \text{ viv}$$



## 5.2. De su calificación

La zonificación lucrativa en cada una de las areas no presenta variaciones con respecto a:

- Casco del antiguo Marines: Residencial Intensiva
- "El Romeral": Residencial Extensiva
- Polígono Industrial: Industrial

Sin embargo, con respecto al Casco Urbano de Marines, se establecen tres zonas que ordenan tanto la actual implantación urbana como la futura:

- Zona Residencial Pueblo
- Zona Residencia Expansión
- Zona Implantación Artesanal

La primera ordena el nucleo primitivo construido según el proyecto original del IRYDA, la segunda lo hace con las actuales unidades ya desarrolladas, y que no corresponden al proyecto original, así como con las que se desarrollarán en el futuro, y, en fin, la segunda ordena la implantación de la futura Unidad Artesanal. Con esta discriminación se permite adoptar unas ordenanzas más proteccionistas del núcleo primitivo, preservando su actual calidad arquitectónica y regulando puntualmente las actuaciones de reforma puntual que se pueden realizar y, a la vez, se desliga la nueva implantación de una regulación proteccionista que carece de sentido en construcciones de nueva implantación y ordenación, alejadas tipológicamente de la vivienda rural original.

Con estas delimitaciones se cubren los objetivos de crear un área de servicios próxima a la población y de preservar el actual patrimonio arquitectónica de su degradación.



### 5.3. De su desarrollo

#### a) Descripción

Tal y como ya se ha expuesto, la única expansión proyectada se produce en el Casco Urbano, mediante tres Unidades de Actuación:

#### UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL Nº 1 (UER.1)

SUPERFICIE	19.800 m2s
SUELO RESIDENCIAL BRUTO	18.000 m2s
Neto	9.520 m2s
Jardines	1.428 m2s
Viales	7.052 m2s
ZONA VERDE ADSCRITA	1.800 m2s
APROVECAMIENTO	14.280 m2t
EDIFICABILIDAD NETA	1,50 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,72 m2t/m2s

#### UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL Nº 2 (UER.2)

SUPERFICIE	25.678 m2s
SUELO RESIDENCIAL BRUTO	22.548 m2s
Neto	12.330 m2s
Jardines	450 m2s
Viales	9.768 m2s
ZONA VERDE ADSCRITA	3.130 m2s
APROVECHAMIENTO	18.495 m2t
EDIFICABILIDAD NETA	1,50 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,72 m2t/m2s

#### UNIDAD DE EJECUCION ARTESANAL (UEA)

SUPERFICIE	7.670 m2s
SUELO ARTESANAL BRUTO	6.900 m2s
Neto	4.240 m2s
Jardines	1.272 m2s
Viales	1.388 m2s
ZONA VERDE ADSCRITA	770 m2s
APROVECHAMIENTO	5.724 m2t/m2t
EDIFICABILIDAD NETA	1,35 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,75 m2t/m2s



En donde m2s mide la superficie de suelo y m2t la de techo, esto es, la edificabilidad, coincidente aquí con el aprovechamiento total de la Unidad

## b) Aprovechamiento

Tal y como se recoge en el Plano correspondiente, las Unidades de Ejecución son discontinuas de manera que, entre las tres, puedan asumir la ejecución de la ampliación del actual parque, que tiene el carácter de Sistema Local de Espacios Libres. Se ha optado por esta posibilidad por considerar más útil el concentrar la zona verde en un todo coherente que dispersarla en pequeños jardines de utilidad dudosa y de los que, por otra parte, también se proyectan, pero con la finalidad de asilar las viviendas y construcciones de los viales, no para que sirvan de expansión a la población. La adscripción de dicho parque se ha realizado en función del aprovechamiento de cada unidad, de manera que el Aprovechamiento medio de las unidades residenciales es coincidente, mientras que el de la artesanal tiene un coeficiente corrector inverso del 60%, dado su carácter artesanal.

Exceptuando esta corrección, en cada unidad el aprovechamiento coincide con la edificabilidad y el aprovechamiento medio con el coeficiente de edificabilidad, esto es, el resultado de dividir la edificabilidad por la superficie total de la Unidad, incluida la zona verde adscrita, todo ello de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del TRLS, la no haberse creído conveniente el aplicar el instituto del Aprovechamiento Tipo al Suelo Urbano, dada la poca entidad de éste.

En cuanto al aprovechamiento apropiable, y de acuerdo con el art. 27.4. del TRLS, éste será del 85% para las Unidades Residenciales pero del 90% para la Artesanal. Esta discriminación se fundamenta en el mayor interés social que reviste este uso en cuanto que se constituye en un servicio necesario para la población y que actualmente, es de imposible implantación en la misma.

## c) Densidad

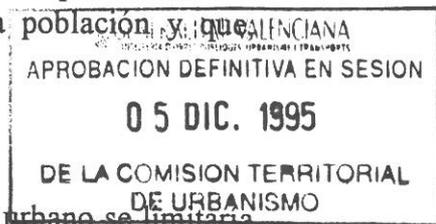
El incremento del número de viviendas y habitantes en suelo urbano se limitaría a las únicas áreas que se incrementan con respecto de las Normas que se revisan, esto es, a las dos Unidades de Ejecución Residenciales:

UER.1	14.280 m <sup>2</sup> /150 m <sup>2</sup> /viv = 95 viviendas
UER.2	18.495 m <sup>2</sup> /150 m <sup>2</sup> /viv = <u>123 viviendas</u> 218 viviendas x 3 hab/viv = 654 hab.

Lo cual supone una densidad de 48 viv/Ha y un incremento de población sumamente razonable de acuerdo con los datos elaborados en la memoria informativa.

## d) Sistemas de Actuación

Dada la capacidad del municipio y la necesidad de concentrar esfuerzos en la obtención de suelo para la implantación de viviendas sociales -aspecto éste que se expone más abajo- los sistemas de actuación son los de Compensación o Cooperación.





#### 5.4.- De los Sistemas Locales

Como ya se expuso en la Memoria Informativa, el municipio de Marines está completamente equipado en cuanto a Sistemas Locales, por lo que el único incremento previsto corresponde a la ampliación del actual parque, ligado y generado por las Unidades de Actuación previstas, con lo que practiacamente se duplicará su superficie: de 6.000 m<sup>2</sup> a 12.000.

#### 5.5.- De la reserva de suelo para el Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público.

La reserva de suelo libre de uso y dominio público, zonas verdes, no sólo se situa en Suelo Urbano, pero vamos a reflejar todas estas zonas en éste apartado para justificar el muplimiento del estandar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab. Así, los Sistemas Generales de Espacios Libres existentes en el planeamiento que se revisa son:

- En el Casco Urbano de Marines: 17.430 m<sup>2</sup>
- En "El Romeral": 21.300 m<sup>2</sup>

Las presentes Normas planifican un parque público en Suelo No Urbanizable, cercano al casco del antiguo Marines, aprovechando un paraje natural de facil acceso y gran calidad ambiental, la "Fuente del Ricón", con una superficie total de 6.990 m<sup>2</sup> y que agrupa las parcelas catastrales 512, 520 y 525 del Polígono 4.

En definitiva, la superficie total de Espacios Libres sería de 45.720 m<sup>2</sup>, muy superior a los 11.035 m<sup>2</sup> que, en un caso extremo de un incremento de la población hasta 2.207 habitantes, serían necesarios.

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
**05 DIC. 1995**  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

#### 5.6. De las ordenanzas

Tanto las ordenanzas de "El Romeral" como del Polígono Industrial han sufrido pocos cambios y, en cuanto al casco del antiguo Marines, tan sólo se han puntualizado algunos extremos tendentes a una mejor conservación del conjunto urbano.

Sin embargo, tal y como ya se señalado en los objetivos del presente planeamiento, se han redactado unas ordenanzas muy precisas para la conservación del conjunto arquitectónico del caso de Marines, estableciendose una consrvación generalizada y unas pautas para ordenar las reformas puntuales que se realicen en las viviendas de acuardeo con su tipología. Así, en el plano 12 se recogen tanto estas como las protecciones puntuales y ambientales, discriminandose tres tipos básicos:

TIPO A.- Es el más extendido, desarrollandose la edificación principal en dos alturas y ocupando parte o toda la línea de fachada.

TIPO B.- Se desarrolla en una sólo planta y ocupa sólo parte de la fachada

TIPO C.- Es un tipo mixto que conjuga dos y una planta, sin ocupar toda la fachada.

Con la normativa particular que se desarrolla se pretende conjugar las necesidades sociológicas de la población de disponer de viviendas más adecuadas a la realidad de la actual agricultura y la preservación de la calidad arquitectónica de la población.

En la zona de expansión se regula también la correcta integración de las nuevas tipologías en el contínuo urbano, cuestión esta que tiene un tratamiento exhaustivo en lo referente a las naves adosadas que materializarán la Unidad Artesanal.



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
05 DIC. 1995  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO



## 6.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

El Suelo Apto para Urbanizar se reduce a un sólo sector industrial. Su creación es necesaria para poder ampliar el actual Polígono, completamente colmatado, y su delimitación se basa en las infraestructuras existentes. Así, una vez establecido su desarrollo al Norte del actual Polígono, para alejarlo de la población, los límites Este y Oeste vienen establecidos por sendas carreteras asfaltadas, el límite Norte por la zona de afección militar y el sur por el actual camino por el que discurre la conducción de agua potable.

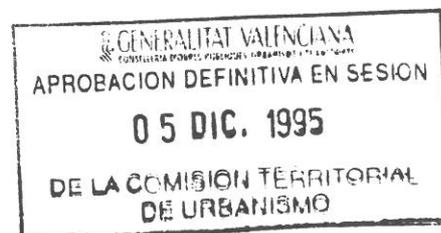
Sus características son:

SECTOR UNICO INDUSTRIAL	30 Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,87 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el art. 97.1 del TRLS y dado que sólo se delimita un Sector con un uso uniforme, el Aprovechamiento Tipo coincide con el coeficiente de edificabilidad, sin factor corrector alguno.

Dado que se trata de ampliar el actual Polígono, las normas edificatorias y el régimen de usos que ordene el Plan Parcial habrán de ser los mismos.

El Plan parcial habrá de contemplar la ampliación del Camino del Cementerio a 6,00 m. de calzada del trazado y características de la red de comunicaciones, en cuanto enlace con la VV-6091



## 7.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE



### 7.1. De su calificación

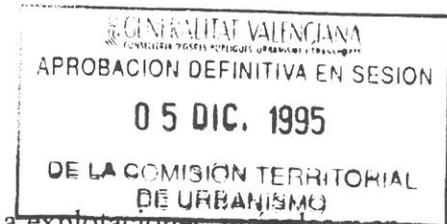
Una característica singular del municipio de Marines es el tener sometido más de las dos terceras partes de su término a reglamentaciones sectoriales de otras administraciones, además de las generales que dimanán de la Ley de Suelo No Urbanizable -Ley 4/92- de la Generalitat Valenciana. Esto conlleva a una calificación restrictiva, que se concreta:

- SNU Común
- SNU de Reserva para ampliación del Patrimonio Municipal
- SNU Protegido
  - Espacio Natural Protegido (Sierra Calderona)
  - Cauces de Barrancos
  - Yacimientos arqueológicos
  - Afección Militar
  - Vías pecuarias
  - "El Real"
- SNU militar para ordenación especial (Campamento de Marines)

### 7.2. De su ordenación

#### a) SNU Común

Se corresponde con el suelo actualmente destinado a explotaciones agrícolas y en el que se regulan las implantaciones de usos, actividades y construcciones en base a lo dispuesto en la Ley 4/92 para este tipo de suelo.



#### b) SNU de reserva

De acuerdo con lo previsto en el art. 278 del TRLS y con el fin de ampliar el patrimonio municipal de suelo para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección, se delimita un área de 2,03 Ha lindante con el continuo urbano, la cual sería adquirida por expropiación a su valor inicial. Con esto se permite la creación de viviendas accesibles a ciudadanos de rentas bajas pue, el mantenimiento de las actuales tipologías, con la consiguiente calidad ambiental, hace muy difícil su acceso a la vivienda en el mercado libre.

#### c) SNU protegido

En el mismo se impide prácticamente cualquier tipo de construcción, excepto el de afección militar, el cual se somete a un procedimiento especial de obtención de

licencias ante la autoridad militar, todo ello de acuerdo con lo establecido en las Normas que se revisan y que recogen las determinaciones dictadas por el General Gobernador Militar el 5 de mayo de 1981.



**d) SNU militar**

Distinto del de afección, que es una corona de 2Km. que rodea a las instalaciones militares, este suelo corresponde a las propiedades del Ministerio de Defensa y, de acuerdo con las determinaciones arriba citadas, el mismo será objeto de un Plan Especial a redactar por el mismo Ministerio.

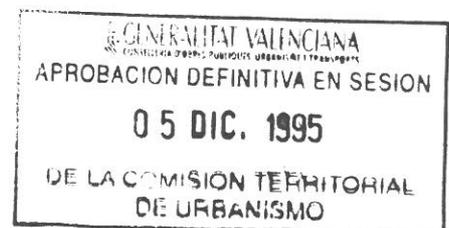
**7.3. De sus determinaciones**

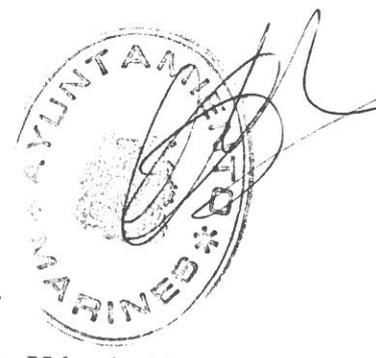
**a) De caracter General**

El Capítulo 1 del Título Cuarto recoge las determinaciones de caracter general que afectan a este tipo de suelo y en el Capítulo 2 se especifican las Normas Generales de Protección, que afectan a cualquiera de los tipos en que se subdivide el Suelo No Urbanizable. Además de recogerse lo establecido en el ordenamiento sectorial de aplicación -redes eléctricas, carreteras, cauces fluviales etc...- se establece la protección del patrimonio arquitectónico existente, que está integrado por el Castillo y la Torre y aldea de Olla, actualmente abandonada. Ambas construcciones militares son de construcción árabe, por lo que su interés histórico-artístico está plenamente justificado.

**b) De caracter Particular**

Cada una de las categorías recibe un tratamiento concreto en las ordenanzas, adaptandose las prescripciones que la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat establece, completando aquellos aspectos que ella misma prescribe.



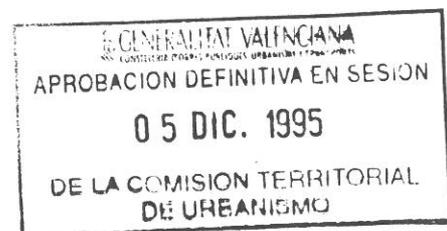


## 8.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

A los efectos de las construcciones permitidas en los Suelos No Urbanizable Común y Aptos para Urbanizar, en tanto no se apruebe y desarrolle un Plan Parcial de Ordenación, se entiende por Núcleo de Población todos aquellos terrenos que reúnan las siguientes características:

- Que la densidad de viviendas por Ha sea superior a 1
- Que se cuente con alguna red de servicios urbanos
- Que en un círculo de 80 m. de radio y centro en el de gravedad de cualquier construcción, existán más de dos edificaciones, incluida la que se toma como centro.

Estas condiciones se refieren exclusivamente a la definición de Núcleo de Población, siendo las demás características -parcela mínima, coeficiente de ocupación, edificabilidad, alturas etc...- las que las ordenanzas establecen para cada categoría.





## 9.- CUADROS ESTADISTICOS

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y TURISMO  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
**05 DIC. 1995**  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

### CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

#### SUELO URBANO

CASCO URBANO DE MARINES	29,31 Ha	
CASCO DEL ANTIGUO MARINES	6,91 Ha	
"EL ROMERAL"	20,27 Ha	
POLIGONO INDUSTRIAL	8,00 Ha	
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	3,87 Ha	
		<b>68,36 Ha</b>

SUELO APTO PARA URBANIZAR: INDUSTRIAL **30,00 Ha**

#### SUELO NO URBANIZABLE

COMUN	278,11 Ha	
DE RESERVA PTMNO. MUNICIPAL	2,03 Ha	
PROTEGIDO	2.048,39 Ha	
MILITAR	1.472,00 Ha	
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	0,70 Ha	
SG. DEPURADORA MARINES VIEJO	0,20 Ha	
SG. VERTEDEROS	2,21 Ha	
		<b>3.803,64 Ha</b>

TOTAL TERMINO MUNICIPAL DE MARINES **3.902,00 Ha**



**Nº DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO Nº HABITANTES**

SEGUN PLANEAMIENTO QUE SE REVISAS

CASCO URBANO DE MARINES	470 VIV.	1.247 (1)
CASCO DEL ANTIGUO MARINES	276 VIV.	6 (1)
"EL ROMERAL"	100 VIV	300 (2)
INCREMENTO: CASCO URBANO	<u>218 VIV</u>	<u>654 (2)</u>
	<u>1.064 VIV</u>	<u>2.207 HAB</u>

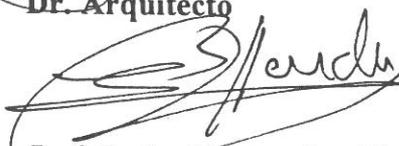
(1) Según último censo

(2) Estimado

Marines, enero de 1996

Redactores

  
José Simó Cantos  
Dr. Arquitecto

  
José Javier Hernández Pérez  
Arquitecto

Director de la Colaboración

Juan Manuel del Campo Catalán

