

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ



**HOMOLOGACIÓN A LA LEY
6/1994, L.R.A.U. CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL SUELO URBANO Y
URBANIZABLE DE
LES COVES DE VINROMÀ**

Arquitectos:

GASPAR ESPINOSA RUFAT
VÍCTOR GARCÍA GIL (por AUG-ARQUITECTOS, S.L.)

Fecha:

AGOSTO O 2005



AUG-ARQUITECTOS, S.L.

El papel empleado en la impresión de este documento ha sido producido en una planta acreditada con los sellos ISO9002 (control de calidad) e ISO14001 (control medioambiental)

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO 1

1.1 Antecedentes y justificación de la Homologación	8
1.2 Información urbanística del territorio ordenado: condiciones institucionales	10
Determinaciones de la legislación urbanística	10
Determinaciones del Planeamiento de Acción Territorial y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Les Coves de Vinromà.....	11
Obras programadas y previsiones de inversión pública en el ámbito ordenado	13
Afecciones sectoriales.....	13
1.3 Alcance de la Homologación. Contenido y justificación	14
1.4 Información urbanística del territorio ordenado: condiciones geográficas.....	15
Características naturales del suelo ordenado: situación, ámbito y topografía	15
Usos actuales del suelo; edificaciones e infraestructuras existentes.....	15
Breve caracterización estadística del municipio	16

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO 2

2.1 Expresión de la red primaria de reservas de suelo dotacional.....	19
2.2 Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial..	20
2.3 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.	21
2.4 Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad de los bienes de Dominio Público	24
2.5 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo: síntesis estadística	26

2.6 Identificación de la existencia de una ordenanza diferenciada de núcleo histórico tradicional	30
2.7 Justificación de la coherencia de la Homologación con el planeamiento supramunicipal.....	30
2.8 Justificación de la aplicación del régimen descrito en el Art.16 del Anexo del R.P.C.V. al Sector SUR-1	31
2.9 Justificación del cumplimiento de los estándares de reserva de suelo dotacional público en el sector SUR-2	33
2.10 Justificación de la aplicación del régimen previsto en los artículos 14 y 16 del Anexo del R.P.C.V. al Sector SUI-1	36
2.11 Descripción y justificación de la solución propuesta.....	37
Alternativas ponderadas	38
Regulación de la edificación y los usos	38
Los equipamientos comunitarios.....	38
La red viaria	38
Los usos terciarios de los sectores	39
Infraestructuras básicas y redes de servicios	39
2.12 Desarrollo y ejecución	39
Delimitación de las Unidades de Ejecución.....	39
Régimen de ejecución de Actuaciones Integradas	39
Determinación de las distintas Actuaciones Integradas.....	39
Gestión Directa o Indirecta	39
2.13 Justificación de la previsión de viviendas de protección pública.....	39
2.14 Justificación del cumplimiento de R.D. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y del R. D., núm. 849/1986, de 11 de abril de 1986, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico	43
2.15 Justificación del Art. 55.3 de la L.R.A.U. y del 17 del anexo del R.P.C.V.	44

Anexos a la Memoria Justificativa: síntesis estadística y Fichas de unidades de ejecución

TÍTULO SEGUNDO PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTOS NORMATIVOS ESCRITOS

CAPÍTULO 3 NORMAS URBANÍSTICAS

3.1 OBJETO Y CONTENIDO	65
3.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	66
3.3 DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	66
CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA PARCELA	66
Lindes y superficie	
Condiciones de emplazamiento en la parcela	
Condiciones de ocupación de la parcela	
Aprovechamiento sobre la parcela	
CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	70
Medición de la altura y nº de plantas	
Construcciones bajo rasante	
Construcciones sobre la altura de cornisa	
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	75
Consideración preliminar	
De los huecos, condiciones de ventilación e iluminación	
Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones	
Condiciones ambientales	
Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad en los locales	
3.4 DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	83
CAPÍTULO PRIMERO: MANZANAS RESIDENCIALES	84

Denominación (Consideración previa)	
Ámbito y usos	
Condiciones de parcela	
Condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios	
Condiciones estéticas	
Dotación de aparcamientos	
CAPÍTULO SEGUNDO: MANZANAS INDUSTRIALES Y TERCIARIAS	91
Ámbito, Definición y usos	
Condiciones de parcela	
Condiciones de volumen y forma de los edificios	
Condiciones estéticas	
Dotación de aparcamientos	
CAPÍTULO TERCERO: RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	95
Ámbito y usos	
Condiciones de parcela	
Condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios	
Condiciones estéticas	
CAPÍTULO CUARTO: LAS ZONAS VERDES	97
Ámbito	
Usos y edificabilidad	
Condiciones específicas	
CAPÍTULO QUINTO: EQUIPAMIENTOS	98
Ámbito y usos	
Condiciones de parcela	
Condiciones de volumen y forma de los edificios	
Condiciones estéticas	
3.5 TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN ÁREA URBANA.....	99
Objeto	
Definición	
Clasificación	
Normativa	

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: tolerancia en las mediciones.....	101
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: reservas de infraestructuras en suelo urbanizable..	
.....	101

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN FINAL. Determinaciones vigentes de las Normas Subsidiarias.....	102
---	-----

CAPÍTULO 4 ANEXOS

Anexo 1	Escrito dirigido a la Consellería competente en educación según el Art. 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento
Anexo 2	Escrito dirigido a la Consellería competente en sanidad según el Art. 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento
Anexo 3	Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Les Coves de Vinromà

TÍTULO TERCERO DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CAPÍTULO 5.1 PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

- I-1 Usos actuales del suelo, edificaciones y afecciones Escala 1/2.000
- I-2 Planeamiento vigente: ordenación pormenorizada..... Escala 1/2.000
- I-3 Planeamiento vigente: Clasificación del sueloEscala 1/10.000

CAPÍTULO 5.2 PLANOS DE ORDENACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- OE-1 Ordenación estructural: Clasificación del suelo (modificado)Escala 1/10.000
- OE-2 Ordenación estructural: Red primaria de reservas de SD público Escala 1/3.000
- OP-1 Ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizableEscala 1/ 2.000
- OPC-1 Ordenación pormenorizada del sector SUR-1 Escala 1/1.000
- OPC-2 Ordenación pormenorizada del sector SUR-2 Escala 1/1.000
- OPC-3 Ordenación pormenorizada del sector SUI-1 Escala 1/1.000

TÍTULO PRIMERO: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 7 de 104

MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO 1

1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

El municipio de Les Coves de Vinromà tiene como documento de ordenación territorial unas Normas Subsidiarias aprobadas en 1988 cuyo punto de partida y modelo de desarrollo ha quedado obsoleto, particularmente en lo relativo al suelo urbanizable (apto para urbanizar en las N.N.S.S.). Esta situación, motivada no solo por los cambios legislativos producidos desde la fecha de aprobación del documento vigente sino también por las transformaciones estructurales del territorio, ha llevado a un bloqueo en el mercado del suelo que impide cualquier iniciativa dinamizadora y consecuentemente el crecimiento del pueblo.

Les Coves de Vinromà es un pueblo cuya relación con el medio físico se caracteriza por las limitaciones naturales y antrópicas a su desarrollo; así el crecimiento residencial es físicamente imposible, según el modelo actual, hacia el Norte, el Sur y el Este debido a la presencia de barrancos, e igualmente imposible hacia el Oeste por la presencia de la carretera CV-10, cuyo trazado constituye una barrera difícilmente superable.

La zona de uso industrial, parcialmente consolidada, tiene en su contra una delimitación tan arbitraria que hace ilógico su desarrollo en los términos actuales.

Así las cosas, el Ajuntament de Les Coves de Vinromà se planteó en el año 2.001 la búsqueda de una nueva ordenación urbanística del suelo urbano y urbanizable que, a partir del análisis y conocimiento de la realidad actual y las necesidades potenciales, establezca el marco de un crecimiento factible y sostenible adaptado a la normativa vigente (en el momento de su redacción). En este contexto, esta *Homologación a la Ley 6/1994 (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística)* y el *R.P.C.V. (Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 291/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano)* del suelo urbano y urbanizable de Les Coves de Vinromà surge como el instrumento idóneo para alcanzar ese objetivo.

La Homologación en concreto responde a un triple motivo:

1º.- Es necesaria ya que afecta a sectores de suelo apto para urbanizar sin Programa para el Desarrollo de la Actuación Urbanística (de los de la antigua Ley)

2º.- Se requiere para poder aprobar modificaciones del planeamiento general, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera (apartado 3) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

3º.- Se requiere para poder aplicar el régimen especial de fijación de estándares de suelo dotacional previsto en los artículos 14 y 16 del Anexo del R.P.C.V..

La Homologación, por otro lado, incorpora todos los documentos a los que se refieren los artículos 79 y 85 del R.P.C.V.

La Homologación reclasifica suelo, por lo que en virtud del Art. 77.2 del R.P.C.V. es necesario la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental. Esta ampliación, de un alcance muy contenido, se justifica por la necesidad de adaptar las necesidades reales de crecimiento y porque el límite del suelo apto para urbanizar propuesto en las Normas Subsidiarias vigentes resulta de una rigidez geométrica imposible de entender sobre el territorio.

Como más adelante se verá, la Homologación cumple las determinaciones del Art. 78 del R.P.C.V.

Así mismo, es de aplicación la Circular de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial que dispone que todo el suelo urbanizable se encuadra dentro del supuesto regulado en el artículo 16.2, dado que dicha clase de suelo, hasta tanto no cuente con PDAl se considera no sectorizado, ya que según el artículo 29 de la L.R.A.U. es a dicho instrumento de planeamiento al que corresponde identificar el ámbito de actuación.

La presente Homologación a la L.R.A.U. y el R.P.C.V. esta redactada por los Arquitectos Urbanistas GASPARESPINOSA RUFAT y VÍCTOR GARCÍA GIL, competentes para su redacción, según establece el Art.145 del Reglamento de Planeamiento.

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 9 de 104

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en la redacción de sus planos se ha utilizado como soporte informático la base cartográfica oficial facilitada por el Ajuntament de Les Coves de Vinromà (basada en el vuelo de la Diputació de Castelló del año 1998)

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES INSTITUCIONALES

DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La Homologación del suelo urbano y apto para urbanizar de Les Coves de Vinromà sobre el que se va actuar tiene como marco normativo la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Disposiciones Transitorias Primera y Segunda), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y específicamente la Instrucción 1/96, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, y aprobada por ORDEN del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 29 de marzo de 1.996, publicada en el D.O.G.V. núm. 2732, de 22 de abril de 1.996.

Con relación al planeamiento local, es un documento que modifica las Normas Subsidiarias de Les Coves de Vinromà vigentes en el ámbito del suelo urbano, el apto par urbanizar y la parte (mínima) del no urbanizable que se reclasifica.

Esta Homologación, como instrumento que acomete simultáneamente la ordenación pormenorizada de los sectores que en ella se definen, se justifica por ser Les Coves de Vinromà un municipio en el que resulta aplicable el enunciado del punto II.5 de la ORDEN 1/1.996, cuando establece que

“Si se trata de normas subsidiarias (suelo “apto para urbanizar”) y se aprecian carencias en la definición de la red primaria, será inexcusable que el documento de la Homologación no se limite a ordenar la red primaria en el ámbito estricto del sector, sino que la suplemente en un ámbito más amplio”

En cuanto a la ordenación pormenorizada y el cálculo de aprovechamientos se han considerado, además de la L.R.A.U. y el R.P.C.V.:

- Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6 / 1998, de 13 de abril, B.O.E. 14 - 4 - 1998)
- (que recoge lo dispuesto en la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales)

- (Parte vigente tras Sentencia del Tribunal Constitucional del) Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio)

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones.

- Real Decreto 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, el cual establece en el artículo 2 que el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 % del aprovechamiento medio del correspondiente Sector en que se halle (queda por tanto sin efecto la Disposición Transitoria 1ª del TRLS de 1992) y Ley 7/1997.
- Ley 14/97, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana

Con relación a la Ley 6/1998 Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, el suelo objeto de esta ordenación se encuentra entre los supuestos del artículo 10, pendiente de la homologación

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LES COVES DE VINROMÀ

Las Normas Subsidiarias de Les Coves de Vinromà, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de febrero de 1989, clasifican

los terrenos objeto de esta Homologación como suelo urbano de uso residencial e industrial y suelo no urbanizable común.

Sin embargo, es evidente que dicha clasificación no satisface, ni haciendo una interpretación muy laxa, los requisitos del Art. 6 de la L.R.A.U. – legislación autonómica- ni del Art. 8 de la Ley Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones –legislación estatal-, de modo que resulta inexcusable la ordenación y programación de gran parte de los terrenos incluidos por las N.N.S.S. en la Ordenanza de Ensanche.

En este sentido hay que hacer notar la imposibilidad e inconveniencia de desarrollar el suelo no consolidado en los términos actuales, y por el contrario, el beneficio obtenido por la aplicación de los supuestos de excepcionalidad previstos en los artículos 14 y 16 del Anexo del R.P.C.V., que esta Homologación se propone justificar y solicitar.

Con relación al Planeamiento de Acción Territorial esta Homologación no afectaba originalmente, en virtud de su contenido limitado al suelo urbano y urbanizable, determinaciones de documentos urbanísticos de orden superior. No obstante, el enorme e inexplicable retraso en la recepción del informe relativo a la Declaración de Impacto Ambiental (más de dos años), determinó que le resultara de aplicación al expediente el *ACUERDO de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)*. Consecuentemente, **esta Homologación incorpora entre su documentación un Estudio de Inundabilidad redactado por técnico competente, que viene a subsanar los graves errores que presenta el P.A.T.R.I.C.O.V.A. en su cartografía.**

OBRAS PROGRAMADAS Y PREVISIONES DE INVERSIÓN PÚBLICA EN EL ÁMBITO ORDENADO

Acerca de las actuaciones a las que se refiere el Art. 65.3.B del Reglamento de Planeamiento, no se ha previsto ninguna inversión concreta para la zona de actuación clasificada como urbana o urbanizable.

AFECCIONES SECTORIALES

El suelo urbano de Les Coves de Vinromà está, como se ha señalado anteriormente, fuertemente condicionado por afecciones naturales y antrópicas.

AFECCIONES NATURALES.- Las primeras, determinadas por la existencia en gran parte del perímetro de cauces pluviales, van acompañadas de los correspondientes márgenes de protección que establece la legislación sectorial y esta Homologación recoge y amplía (En algunos casos hasta 100 metros por encima del cauce). En este sentido hay que hacer notar la extraordinaria crecida de las aguas vivida durante la “gota fría” de octubre del 2000 en el municipio, que puso de manifiesto la absoluta necesidad de preservar todo el límite Norte, Este y Sur del suelo urbano de cualquier crecimiento.

Por otro lado, la aprobación del P.A.T.R.I.C.O.V.A. durante la prolongada tramitación de este expediente, determinó la necesidad de redactar un Estudio de Inundabilidad que, además de corregir los “errores de bulto” de aquel, ha venido a confirmar que existe un riesgo cierto de inundación en zonas urbanas próximas a los cauces.

AFECCIONES ANTRÓPICAS.- La afección sectorial producida por la acción del hombre esta constituida fundamentalmente por la presencia *asfixiante* de la variante de la carretera CV-10, perteneciente a la red básica de la Consellería con unos márgenes de protección de 25 metros contados a partir de los arcenes. Sin entrar a valorar la idoneidad del trazado de esta carretera, cuya variante discurre por una zona muy alejada del ámbito homologado, **es imprescindible reordenar todo el suelo urbano pendiente de consolidación entre esta vía y el casco urbano.**

Frente al criterio de ignorar el posible cómputo del margen de la carretera como zona verde, esta Homologación se constituye en la única solución que no pasa por la colonización – no deseada – de nuevo suelo al Oeste de la carretera. El planteamiento, si quiera teórico de esta posibilidad, supondría la manifestación de un profundo fracaso del urbanismo y la intervención pública sobre el territorio, ya que obviaría la ordenación del borde del pueblo y apuntaría hacia modelos desarrollistas e insostenibles que dejarían gran parte del suelo no consolidado condenado a protagonizar el triste papel de “*barbecho urbanístico*”.

Insistimos en que una vez que se ejecute el tramo correspondiente de la nueva autovía CV-10 (cuya titularidad esta previsto transferir al Estado), la actual carretera más tarde o más temprano pasará a tener una consideración de travesía urbana. (eso si, con unos amplios márgenes de protección)

Otra afección antrópica que esta Homologación no ignora es la coincidencia de la vía pecuaria que discurre por la Vía Augusta (antigua carretera) con la antigua travesía del pueblo. La Vía Augusta, que bordeaba el asentamiento del pueblo en época romana, pasó a ser una travesía cuando éste superó el ámbito estricto del casco antiguo (perfectamente identificable sobre plano) y quedó incorporada al suelo urbano tal y como hoy se nos aparece. Desde esta perspectiva esta Homologación mantiene la clasificación y calificación histórica de este suelo como calle urbana, con unas alineaciones históricas que se asumen íntegramente.

Se aporta como Anexo 3 el *Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias* facilitado por la Consellería de Medi Ambient.

1.3 ALCANCE DE LA HOMOLOGACIÓN. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN

De lo expuesto anteriormente queda claro que esta Homologación se encuadra entre las denominadas ***Homologaciones modificativas*** descritas en el punto 4 de la Instrucción de Planeamiento:

“aprovecha el trámite de la Homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente”

En efecto, su contenido más destacable se sustancia en una operación de reestructuración y sutura del suelo pendiente de consolidación que se articula a través de la delimitación de nuevos sectores y la recalificación y reclasificación de terrenos. La recalificación de zonas dotacionales debe entenderse como la actualización (u homologación) a la legislación vigente de la calificación de las N.N.S.S., que no cumple los requisitos de la L.R.A.U. y el R.P.C.V.

Con relación al Art. 18.3 de la L.R.A.U., se alcanza el grado de definición al que se refiere dicho artículo. También se responde específicamente en sus determinaciones y

documentos a lo establecido por los artículos 20 y 60 a 70, y CAPÍTULO V del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento, entre otros.

Por otro lado, y genéricamente, uno de los objetivos básicos que debe perseguir una Homologación es el de deslindar los contenidos de planeamiento en dos niveles diferenciados:

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat.
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio (Art. 54 de la L.R.A.U.) y que también se presentan ahora, en el sentido al que se refiere el Art. 18 de la L.R.A.U. al que nos hemos referido con anterioridad.

1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SUELO ORDENADO: SITUACIÓN, ÁMBITO Y TOPOGRAFÍA

El casco urbano de Les Coves de Vinromà esta fuertemente condicionado por las características naturales del terreno sobre el que se asienta. El estudio del relieve natural se desprende claramente de los planos de información y muestra unas limitaciones geográficas muy notables. Se trata de asumir este hecho como parte de la personalidad del pueblo, y en todo caso como algo contra lo que desde luego no va a ir la nueva ordenación.

USOS ACTUALES DEL SUELO; EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos que reordena este documento presentan dos situaciones claramente diferenciadas pero entre las que, como veremos, se establece una relación de mutuo flujo.

LOS TERRENOS COMPRENDIDOS ENTRE EL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y LA CV-10 son campos que han perdido su uso agrícola y permanecen sin explotar, como corresponde a su situación de borde y a la falta de expectativas. Carecen de edificaciones y en principio podrían ser soporte de una actividad urbanística, si bien la proximidad a la carretera limita sus posibilidades, sobre todo en la zona en la que ésta discurre a la misma cota que el suelo por desarrollar. Se han denominado Sector SUR-1 y ocupan una superficie de 93.055 m².

LOS TERRENOS CALIFICADOS COMO INDUSTRIALES POR LAS N.N.S.S. VIGENTES se encuentran en gran parte ocupados por la edificación, haciendo necesario plantearse un cambio de límites y de uso. En la zona más próxima al suelo residencial (zona Este) existe una fábrica cerámica abandonada con un enorme volumen edificado y diversas explotaciones agropecuarias sin legalizar, excesivamente próximas al suelo urbano. Se trata de un ámbito, señalado como Sector SUR-2, de 65.879 m², donde se pretende una recalificación del suelo pasando a un uso residencial, más compatible con el casco urbano y que permitiría ofrecer una alternativa al Sector SUR-1, necesaria para dinamizar el mercado de suelo en el pueblo y atraer a inversores privados.

El resto del suelo industrial, situado a ambos lados de la carretera CV-10 en la entrada Sur, está parcialmente consolidado y ha agotado sus posibilidades por falta de espacio, necesitando una ampliación para dar salida a las necesidades locales.

BREVE CARACTERIZACIÓN ESTADÍSTICA DEL MUNICIPIO

Los datos estadísticos más relevantes para la caracterización del municipio en lo relacionado con las previsiones urbanísticas se exponen a continuación a partir de los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (demográficos) y el Ajuntament de Les Coves de Vinromà (urbanísticos).

Entre las conclusiones que se extraen de su análisis cabe destacar lo siguiente:

DESDE EL PUNTO DE VISTA DEMOGRÁFICO presenta la pirámide poblacional característica de un municipio de tipo medio en el que se acusa un envejecimiento de la población censada, no especialmente significativo en comparación con otros pueblos del

interior y probablemente relacionado no solo con movimientos migratorios sino más bien con el fenómeno generalizado de disminución de la fertilidad española.

Conviene en este aspecto hacer notar que los datos recogidos se refieren a población censada y no incluyen a los inmigrantes, cuya presencia se aprecia con claridad al visitar el pueblo y que con toda seguridad exceden del 4% que manifiesta la estadística.

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA se muestra un ritmo sostenido y no despreciable de concesión de Licencias Urbanísticas que en principio no se corresponde con los datos demográficos disponibles y cuya fiabilidad sin embargo cabe suponerse mayor que la de los anteriores. Posiblemente entra en juego el interés por recuperar sus raíces y patrimonio inmobiliario por parte de personas no censadas pero originarias del pueblo y que se plantean la adquisición o recuperación de una segunda residencia en el mismo.

En todo caso y trasladando estos datos al instrumento de ordenación territorial no es difícil situar en un escenario temporal muy próximo el agotamiento del actual modelo, habida cuenta de que los solares que reúnen las mejores condiciones se van terminando y gran parte del suelo teóricamente disponible para edificar, o no es suelo urbano o carece de posibilidades reales de desarrollo.

Población por sexo, municipios y relación lugar de nacimiento y de residencia (2001)

	Total	Nacidos en España	En la misma Comunidad Autónoma	Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia	Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia. Mismo Municipio	Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia. Distinto Municipio	Misma Comunidad Autónoma. Distinta Provincia	En distinta Comunidad Autónoma	Nacidos en el Extranjero
Ambos sexos	1.866	1.798	1.683	1.653	1.200	453	30	115	68
Varones	935	882	823	812	584	228	11	59	53
Mujeres	931	916	860	841	616	225	19	56	15

Población por sexo y edad (grupos quinquenales)

	Total	0-4	05-09	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	> 85
Ambos sexos	1.866	65	52	62	82	108	119	116	98	95	98	114	94	170	130	160	122	109	73
Varones	935	35	16	33	51	53	64	57	58	54	46	59	43	94	60	79	51	50	33
Mujeres	931	30	36	29	31	55	55	59	40	41	52	55	51	76	70	81	71	59	40

Resumen de los fenómenos demográficos

	Nacidos vivos por residencia materna	Muertes fetales tardías por residencia materna	Matrimonios por el lugar en que han fijado residencia	Fallecidos por el lugar de residencia	Crecimiento vegetativo
1997	19	..	5	37	-18

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

AÑO	Número de licencias urbanísticas concedidas
1990	11
1991	8
1992	12
1993	15
1994	12
1995	12
1996	13
1996	13
1997	10
1998	13
1999	14
2000	9
2001	15
2002	11
2003	25
2004	20

Fuente: Ajuntament de Les Coves de Vinromà

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 18 de 104

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO 2

2.1 EXPRESIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

La delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional público se ajusta a las previsiones del Capítulo III del Título Primero del Reglamento de Planeamiento. Integran la red primaria de reservas de suelo dotacional que afectan al suelo homologado, ya sea por encontrarse en su ámbito o influyendo directamente sobre el mismo, las siguientes reservas de suelo y usos:

RED VIARIA:

- Carretera CV – 10 (Red Básica C.onsellería.).
- Travesía (antigua carretera) desde la entrada Sur hasta la Norte
- Calles señaladas en el plano OE-2

EQUIPAMIENTOS

- El equipamiento cultural ED en suelo urbano señalado en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- El equipamiento deportivo recreativo RD en suelo urbano señalado en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- El equipamiento cultural asistencial TD en suelo urbano señalado en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- El equipamiento cultural administrativo institucional AD en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- Red de abastecimiento de agua señalada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- Red de alcantarillado público señalada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- Red eléctrica de media y baja tensión señalada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada

- Red de telefonía y telecomunicaciones señalada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada

ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA

- El anillo verde situado al Este de la población, señalado como P JL en los planos de ordenación (en virtud del Art. 36 del R.P.C.V.), y que con una superficie de 26.403 m² supone, para un techo máximo de población potencial de $(1.877 + (757 \text{ viv.} \times 3 \text{ hab./viv}) =) 4.148$ personas, una proporción de 6.365 m² de zona verde de red primaria por cada millar de habitantes.

ELEMENTOS PROTEGIDOS

- Murallas de Les Coves (código 12.05.050-004 del Catálogo de Consellería) (*)
- Casa Fortificada de los Templarios (código 12.05.050-005 del Catálogo de Consellería)(**)

(*) Este elemento es la primera vez que se recoge en un documento gráfico

(**) Se desconoce la ubicación de este elemento

2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTORES DEFINITORIOS DEL ÁMBITO MÍNIMO DE PLANEAMIENTO PARCIAL.

El suelo que se homologa abarca una superficie total de 654.088 m², lo cual representa la totalidad del suelo urbano y urbanizable según su nueva delimitación. Para trazar la delimitación se han observado los criterios de sectorización que establece el artículo 17 del Reglamento de Planeamiento y el 20 de la L.R.A.U., de tal manera que **todo el suelo urbanizable está delimitado por elementos de la red primaria, suelo urbano o por el límite del suelo no urbanizable.**

Atendiendo a una secuencia lógica de desarrollo, determinada por las características de la actuación y el ritmo económico previsible de generación de actuaciones de promoción de suelo, se han delimitado (con carácter orientativo) dos Unidades de Ejecución dentro del Sector SUR-1, otras dos dentro del Sector SUR-2 y una que abarca la totalidad del Sector SUI-1. En principio, esta delimitación se ajusta plenamente tanto a la legislación vigente como a las posibilidades reales de desarrollo en un municipio como Les Coves. No obstante, y de acuerdo con el Art. 33.8 de la L.R.A.U., se contempla la posibilidad de un

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 20 de 104

ritmo distinto, siempre que se respeten las condiciones de conexión, se mantengan los parámetros básicos de los sectores definidos (aunque sea con transferencias y/o compensación de aprovechamiento entre unidades) y las nuevas unidades de ejecución sean susceptibles de desarrollarse a través de Actuaciones Integradas técnicamente autónomas. Se entiende, por tanto, que **la delimitación propuesta en la Homologación es susceptible de ser modificada** mediante la justificación de los requisitos anteriores.

2.3 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA.

Los objetivos fundamentales que persigue la ordenación propuesta son los siguientes:

EN EL SUELO CLASIFICADO COMO URBANO

1º.- Consolidar un corredor verde que recupere medioambientalmente los taludes de echadizo recayentes al barranco del Río Sant Mateu, cuya ejecución se podría obtener de la gestión del suelo urbanizable. Esta actuación aumenta muy notablemente la dotación de zonas verdes por habitante, con respecto al planeamiento anterior.

2º.- Consecución de una vía de borde del casco urbano que lo rodeará completamente y permitirá crear una circunvalación para el tránsito rodado, por el Este.

3º.- Modificación de la ordenanza de aplicación en determinadas manzanas (recalificación)

4º.- Modificación parcial de alineaciones

5º.- Adaptación de la clasificación a los supuestos previstos por la legislación vigente

6º.- Unificación de terminología

EN EL SUELO CLASIFICADO COMO URBANIZABLE

1º.- Delimitación del Sector SUR-1 al Oeste de la población y (propuesta no vinculante) de división del mismo en unidades de ejecución susceptibles de desarrollos independientes. Proposición del régimen previsto en el Art. 16 del Anexo del R.P.C.V. como única solución para consolidar el borde urbano hacia el Oeste

2º.- Delimitación del Sector SUR-2 como alternativa de suelo residencial, con unas condiciones de partida más atractivas para la promoción, en un ámbito idóneo para esta calificación. Los estándares de este sector se regulan según los índices normales.

3º.- Delimitación del Sector SUI-1 como extensión del tejido industrial hacia el Oeste.

4º.- Articulación de una nueva solución al acceso sur al municipio desde la actual carretera CV-10, mediante una rotonda, que venga a resolver los problemas detectados en la zona y evite el riesgo para la seguridad vial que, determinadas intersecciones actualmente existentes, suponen. Dicho enlace tendrá la condición de red primaria y será una dotación externa asignada a los sectores de suelo urbanizable.

EN TODO EL ÁMBITO ORDENADO

Actualizar la ordenación, las determinaciones y la expresión gráfica y escrita de las mismas a la realidad actual, de acuerdo con el alcance de un documento de esta naturaleza.

Siendo el establecimiento de las condiciones específicas de desarrollo de cada sector una de las determinaciones básicas de las homologaciones, a continuación se describen dichas condiciones:

SECTOR SUR-1: (93.055 m² de superficie bruta, en medición por ordenador sobre vuelo digitalizado)

Constituyen determinaciones con carácter de ordenación estructural:

- La clasificación del suelo: urbanizable
- La delimitación del sector
- El uso dominante asignado: Residencial Z1 (Ensanche) y Z2 (Edificación extensiva).
- La determinación del aprovechamiento tipo, según establece el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V.
- La aplicación al mismo del régimen previsto en el Art. 16 del Anexo del R.P.C.V.

- La red primaria de reserva de suelo de dotaciones públicas:
- De la red transportes, el viario estructurante señalado en el plano correspondiente (incluyendo la carga externa asignada, es decir, la ejecución de la nueva rotonda en el acceso sur desde la CV-10, en la proporción que corresponda)
- De la red de infraestructuras, las redes existentes en la zona.

Constituyen determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 22 de 104

- El resto de las determinaciones.

SECTOR SUR-2: (65.879 m² de superficie bruta, en medición por ordenador sobre vuelo digitalizado)

Constituyen determinaciones con carácter de ordenación estructural:

- La clasificación del suelo: urbanizable
 - La delimitación del sector
 - El uso dominante asignado: Residencial Z2 (Edificación extensiva).
 - La determinación del aprovechamiento tipo, según establece el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V.
- La red primaria de reserva de suelo de dotaciones públicas:
- De la red transportes, el viario estructurante señalado en el plano correspondiente (incluyendo la carga externa asignada, es decir, la ejecución de la nueva rotonda en el acceso sur desde la CV-10, en la proporción que corresponda)
 - De la red de infraestructuras, las redes existentes en la zona.

Constituyen determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada:

- El resto de las determinaciones.

SECTOR SUI-1: (66.214 m² de superficie bruta, en medición por ordenador sobre vuelo digitalizado)

Constituyen determinaciones con carácter de ordenación estructural:

- La clasificación del suelo: urbanizable
- La delimitación del sector
- El uso dominante asignado: Industrial ZI.
- La determinación del aprovechamiento tipo, según establece el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V.
- La red primaria de reserva de suelo de dotaciones públicas:
- De la red transportes, el viario estructurante señalado en el plano correspondiente

(incluyendo la carga externa asignada, es decir, la ejecución de la nueva rotonda en el acceso sur desde la CV-10, en la proporción que corresponda)

- De la red de infraestructuras, las redes existentes en la zona.

Constituyen determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada:

- El resto de las determinaciones.

2.4 TRATAMIENTO, CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA, PARA SU PROTECCIÓN Y FUNCIONALIDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

El tratamiento de los bienes de dominio público se ha hecho conforme a la legislación reguladora de protección y grafiado en los correspondientes planos (se refiere a protección de cauces, carreteras y vía pecuaria)

- **CARRETERAS:** De acuerdo con los informes remitidos por la División de Carreteras de la C.I.T. (informe de 10 de julio de 2002 y de 8 de julio de 2005), la Homologación (con independencia de que el trazado de la nueva CV-10 discurre por una zona alejada del suelo urbano y urbanizable homologado) plantea para las carreteras CV-10 y CV-133 lo siguiente:
 - Las carreteras CV-10 y CV-133, cuya titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana aparecen grafiadas con unas zonas de protección, delimitadas por sendas líneas laterales, paralelas a las calzadas y separadas a 25 metros de la línea blanca de los arcenes (en algunas zonas a 18 metros), en el caso de la CV-10, y 18 metros en la CV-133.
 - En las intersecciones se han dispuesto sendas zonas de protección de forma circular y radio 200 metros, eludiendo las franjas de terreno que tienen la consideración de suelo urbano en las N.N.S.S. vigentes.
 - Se plantea para el acceso Sur, la ejecución de una nueva rotonda, imputada a los sectores de suelo urbanizable que se crean nuevos con la Homologación como “carga externa asignada”. Se pretende además, que con la ejecución de dos nuevas vías de servicio en la zona de uso industrial, se eviten situaciones de inseguridad vial, como las ocasionadas en este momento por los acceso directos (e ilegales) existentes.

- En las zonas de protección no se permite la implantación de ninguna nueva funcionalidad o actividad diferente de las actualmente existentes. Únicamente se permitirá el ajardinamiento suave de las zonas calificadas como “Espacio Libre de Reserva Viaria”
- En el tramo de CV-10 que linda con el suelo urbano y urbanizable residencial, se garantizará la consecución del dominio público de las zonas de protección en el ancho máximo posible (aproximadamente de 8 a 15 metros) y no se computan como zonas verdes de los sectores de suelo urbanizable afectados.
- VÍAS PECUARIAS: Se ha grafiado en suelo no urbanizable, de acuerdo con el criterio de la Consellería de Medio Ambiente, la vía Pecuaría (Vía Augusta) con una anchura de 20,89 metros. Su calificación es la suelo no urbanizable de especial protección, vía pecuaría.
- RÍOS Y AGUAS: Los planos y el texto normativos de la Homologación incorporan todas las determinaciones de protección del dominio público hidráulico. Se aporta además un Estudio de Inundabilidad. Las zonas protegidas y clasificadas como “suelo no urbanizable protegido cauce fluvial” suponen en este momento el sumatorio de todas las protecciones existentes y propuestas, de modo que para evitar cualquier problema se han sumado todas las protecciones, llegándose incluso a proteger cimas situadas cien metros por encima del cauce del Río San Miguel, en evitación de informes desfavorables del organismo correspondiente.
- PROTECCIÓN FORESTAL: No existe ninguna afección
- CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA: No existe ninguna afección
- PATRIMONIO PROTEGIDO: De acuerdo con las indicaciones expresadas en la Declaración de Impacto Ambiental y en el informe de la Consellería de Cultura, se han señalado en los planos de ordenación todos los yacimientos arqueológicos y etnológicos inventariados y se ha delimitado –por primera vez- el perímetro de la antigua muralla de Les Coves, (determinación perteneciente a la red estructural)

2.5 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: SÍNTESIS ESTADÍSTICA

El establecimiento de las Áreas de Reparto se ha realizado según establece el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V., en el cual se faculta en el Art.108 a un documento como éste - que incluye el Plan Parcial - para su delimitación.

De acuerdo con el Art.109 del R.P.C.V. cada Sector constituye una única Área de Reparto. El Aprovechamiento Tipo se calcula, en virtud del Art. 111 del R.P.C.V. dividiendo el Aprovechamiento Objetivo Total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, es decir:

PARA EL SECTOR SUR-1. $AT = 74.562 \text{ m}^2\text{t} / 93.055 \text{ m}^2\text{s} = 0,8013$

PARA EL SECTOR SUR-2. $AT = 32.940 \text{ m}^2\text{t} / 65.879 \text{ m}^2\text{s} = 0,5000$

PARA EL SECTOR SUI-1. $AT = 69.525 \text{ m}^2\text{t} / 66.214 \text{ m}^2\text{s} = 1,0500$

El cálculo del aprovechamiento objetivo total se ha realizado aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo los índices de edificabilidad correspondientes que más adelante se expresan. Dado el esfuerzo que se ha realizado en la ordenación urbanística y lo equilibrado de la solución propuesta, se ha desestimado la aplicación de coeficientes reductores a que se refiere el Art.112 del R.P.C.V. No obstante, y con el fin de que los propietarios de las distintas parcelas que integran el sector SUR-1 contribuyan en idéntica proporción a la consecución del suelo dotacional público, se ha establecido la delimitación de dos unidades en un único sector con el fin de que las cesiones que la Unidades de Ejecución 02-UE-R realizará a la Administración actuante compensen a la Unidad de Ejecución 03-UE-R, cuyo aprovechamiento es sensiblemente inferior en razón de su tipología. Si, eventualmente, el desarrollo del sector se hiciera en un número mayor de unidades de ejecución, con la gestión de las mismas será preceptivo garantizar la equidistribución de cargas y beneficios del sector.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUR-1

(SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL HOMOLOGADO Y ORDENADO PORMENORIZADAMENTE)

Uso hipológico global según el Reglamento de Zonas: RESIDENCIAL ENSANCHE (Z1) Y RESIDENCIAL EXTENSIVO (Z2)

Edificabilidad máxima: variable según zona de ordenanza:

2,50 m² edif./m² suelo para la Ordenanza Z-1 (ENSANCHE)

1,15 m² edif./m² suelo para la Ordenanza Z-2 (RESIDENCIAL EXTENSIVA)

1,00 m² edif./m² suelo para la Ordenanza ID (INFRAESTRUCTURAS)

(La edificabilidad de uso infraestructura no se ha considerado en el cómputo global por ser matemáticamente despreciable y desarrollarse en gran parte en el subsuelo)

Ocupación máxima: variable según zona de ordenanza:

100 % para la Ordenanza Z-1 (ENSANCHE)

65 % para la Ordenanza Z-2 (RESIDENCIAL EXTENSIVA)

80% para la Ordenanza de ID (INFRAESTRUCTURAS)

(en situaciones de esquina este valor se ajustará hasta la mejor solución arquitectónica del conjunto, sin elevar el cómputo total de edificabilidad)

50% para la Ordenanza RD - AD de parcela dotacional

5% para la Ordenanza ZV-JL de jardines

Altura de la edificación (salvo cuerpos auxiliares):

10,00 metros para la ordenanza Z-1 (ENSANCHE)

7,50 metros para la ordenanza Z-2 (RESIDENCIAL EXTENSIVA)

3,00 metros para las parcelas de infraestructuras (centros de transformación)

Área de Reparto: se define un área de reparto para todo el sector SUR-1, de acuerdo con el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V.

Aprovechamiento Tipo: el aprovechamiento Tipo se obtiene según establece el Art.111 del R.P.C.V.

Objetivos de la ordenación: Consolidación de un crecimiento residencial ordenado hasta el límite de la carretera CV-10 que complete la trama viaria existente y conecte las zonas nuevas con el casco urbano existente. Obtención de un corredor verde en la zona de protección viaria que atenúe los impactos acústicos.

Carga externa asignada: corresponde a este sector el 42% del coste de ejecución de la nueva rotonda de acceso Sur. En cualquier caso, la total ejecución de esta rotonda será acometida por el urbanizador del sector que primero se desarrolle, repercutiendo sobre los otros ámbitos implicados en su ejecución, las cargas que les correspondan.

y además, en cuanto a la Homologación: Ordenación en el sentido del Art. 18.3 de la L.R.A.U.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUR-2

(SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL HOMOLOGADO Y ORDENADO PORMENORIZADAMENTE)

Uso hipológico global según el Reglamento de Zonas: RESIDENCIAL EXTENSIVO (Z2)

Edificabilidad máxima: variable según zona de ordenanza:

1,15 m² edif./m² suelo para la Ordenanza Z-2 (RESIDENCIAL EXTENSIVA)

1,00 m² edif./m² suelo para la Ordenanza ID (INFRAESTRUCTURAS)

(La edificabilidad de uso infraestructura no se ha considerado en el cómputo global por ser matemáticamente despreciable y desarrollarse en gran parte en el subsuelo)

Ocupación máxima: variable según zona de ordenanza:

65 % para la Ordenanza Z-2 (RESIDENCIAL EXTENSIVA)

80% para la Ordenanza de ID (INFRAESTRUCTURAS)

(en situaciones de esquina este valor se ajustará hasta la mejor solución arquitectónica del conjunto, sin elevar el cómputo total de edificabilidad)

50% para la Ordenanza RD - AD de parcela dotacional

5% para la Ordenanza ZV-JL de jardines

Altura de la edificación (salvo cuerpos auxiliares):

7,50 metros para la ordenanza Z-2 (RESIDENCIAL EXTENSIVA)

3,00 metros para las parcelas de infraestructuras (centros de transformación)

Área de Reparto: se define un área de reparto para todo el sector SUR-1, de acuerdo con el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V.

Aprovechamiento Tipo: el aprovechamiento Tipo se obtiene según establece el Art.111 del R.P.C.V.

Objetivos de la ordenación:

Consecución de una entrada al pueblo de uso residencial en baja densidad, estructurado a partir de un eje viario tipo boulevard que conecta con la travesía del pueblo.

Carga externa asignada: corresponde a este sector el 18,30% del coste de ejecución de la nueva rotonda de acceso Sur. En cualquier caso, la total ejecución de esta rotonda será acometida por el urbanizador del sector que primero se desarrolle, repercutiendo sobre los otros ámbitos implicados en su ejecución, las cargas que les correspondan.

y además, en cuanto a la Homologación: Ordenación en el sentido del Art. 18.3 de la L.R.A.U.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUI-1

(SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL HOMOLOGADO Y ORDENADO PORMENORIZADAMENTE)

Uso hipológico global según el Reglamento de Zonas: INDUSTRIAL (Z1)

Edificabilidad máxima: variable según zona de ordenanza:

1,50 m² edif./m² suelo para la Ordenanza ZI (INDUSTRIAL)

1,00 m² edif./m² suelo para la Ordenanza ID (INFRAESTRUCTURAS)

(La edificabilidad de uso infraestructura no se ha considerado en el cómputo global por ser matemáticamente despreciable y desarrollarse en gran parte en el subsuelo)

Ocupación máxima: variable según zona de ordenanza:

65 % para la Ordenanza ZI (INDUSTRIAL)

80% para la Ordenanza de ID (INFRAESTRUCTURAS)

(en situaciones de esquina este valor se ajustará hasta la mejor solución arquitectónica del conjunto, sin elevar el cómputo total de edificabilidad)

50% para la Ordenanza RD - AD de parcela dotacional

5% para la Ordenanza ZV-JL de jardines

Altura de la edificación (salvo cuerpos auxiliares):

10,00 metros para la ordenanza ZI (INDUSTRIAL)

3,00 metros para las parcelas de infraestructuras (centros de transformación)

Área de Reparto: se define un área de reparto para todo el sector SUI-1, de acuerdo con el Capítulo II del Título Tercero del R.P.C.V.

Aprovechamiento Tipo: el aprovechamiento Tipo se obtiene según establece el Art.111 del R.P.C.V.

Objetivos de la ordenación:

Ampliación de la zona industrial hacia el Oeste en un ámbito sin impacto visual ni ecológico y bien comunicado con los usos industriales existentes y la carretera CV-10.

Carga externa asignada: corresponde a este sector el 39,70% del coste de ejecución de la nueva rotonda de acceso Sur. En cualquier caso, la total ejecución de esta rotonda será acometida por el urbanizador del sector que primero se desarrolle, repercutiendo sobre los otros ámbitos implicados en su ejecución, las cargas que les correspondan.

y además, en cuanto a la Homologación: Ordenación en el sentido del Art. 18.3 de la L.R.A.U.

2.6 IDENTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE UNA ORDENANZA DIFERENCIADA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

La presente Homologación incorpora (y modifica puntualmente) la ordenanza de Casco Antiguo de las N.N.S.S., en la que se establecen las condiciones edificatorias del núcleo histórico. Así mismo las N.N.S.S. tienen un *Catálogo Histórico-Artístico y Arquitectónico*, con lo que se da cumplimiento al Art. 25 de la L.R.A.U.

Con el objeto de arbitrar medidas de protección específica del Casco Antiguo del municipio y los bienes inmuebles catalogados que se incluyen en el mismo, corresponde a la Generalitat *prestar la asistencia técnica y económica necesaria para la elaboración del Plan Especial de Protección*, de acuerdo con lo previsto en el Art. 34.6 de la Ley4/198, de 11 de junio, de la G.V, del Patrimonio Cultural Valenciano. El contenido de dicho Plan Especial será el establecido en el Art. 39 de dicha ley.

Con el objeto de implementar las garantías de adecuación de los proyectos en casco antiguo a la mayor “fragilidad” del mismo, la ordenanza correspondiente establece la obligatoriedad de incorporar en los proyectos un fotomontaje o infografía de la actuación prevista con relación al entorno edificado.

A mayor abundamiento en la protección del casco, **se ha delimitado el perímetro de la antigua muralla y se ha establecido una ordenanza de protección del patrimonio arqueológico.**

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA HOMOLOGACIÓN CON EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

La Homologación es coherente con el planeamiento supramunicipal en la medida en la que se limita a intervenir sobre los suelos urbano y urbanizable y éstos se encuentran muy alejados del límite del término municipal.

2.8 JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DESCRITO EN EL ART.16 DEL ANEXO DEL R.P.C.V. AL SECTOR SUR-1

El Sector SUR-1 (unidades de ejecución 02-UE-R y 03-UE-R) es una “zona de borde en la que la ordenación proyectada ultima la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas” (Art.16 del Anexo del R.P.C.V.). Así mismo, la ordenación completa el área consolidada colindante, respetando y prolongando la morfología urbana en ella existente, con sus mismas características de volumen y suelo dotacional público, por lo que reúne los requisitos para que le sea de aplicación el régimen especial previsto en el citado artículo de cara a una minoración de los estándares del suelo dotacional.

Siendo físicamente una unidad homogénea pero con dos ordenanzas distintas y con aprovechamiento sensiblemente menor para la 03-UE-R, se ha delimitado un sector único con el fin de equilibrar las cargas y beneficios de una actuación urbanística de remate de borde urbano que en todo caso debe entenderse como unitaria.

En este contexto, los valores previstos para el sector son los siguientes:

Se define el IER, Índice de Edificabilidad Residencial, como la edificabilidad residencial dividida entre la superficie del sector:

$$\text{I.E.R.} = 74.562 \text{ m}^2\text{t} / 93.055 \text{ m}^2\text{s} = 0,8013 = 0,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

I.E.R. = 0,80 m ² t/m ² s	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV+AP (*) (%)
SECTOR SUR-1					
ORDENACIÓN PROPUESTA (Art. 16 del anexo del R.P.C.V.)					
en %	57,98	5,74	1,20	4,54	52,24
en m ²	53.953	5.340	1.116	4.224	48.613

(*) Incluye los espacios libres de reserva viaria, que serán ajardinados

RESERVA PARA SEQ: En virtud del Art. 8 del Anexo del R.P.C.V., este Sector, al tener un techo residencial superior a los 8.000 m²t precisa de la reserva de una o varias parcelas destinadas específicamente a equipamiento. La Homologación plantea crear una parcela

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: **Ajuntament de Les Coves de Vinromà.**

Página 31 de 104

dotacional de 4.224 m² (equivalente al 4,54 %) para este fin, situada junto a la entrada Norte al pueblo.

RESERVA PARA SRV: La red viaria interna del sector completa la trama existente, amplía la sección de las calles y soporta perfectamente la densidad de tránsito prevista, así como los aparcamientos en la vía pública requeridos. Si no tenemos en cuenta el espacio calificado como “Espacio Libre de Reserva Viaria” (que virtualmente es equivalente a una zona verde por su uso y urbanización), la red viaria del sector representa una superficie de 26.378 m², lo cual supone el 28,35% del suelo bruto. Como red viaria externa asignada, le corresponde la ejecución del 42% de la rotonda del Acceso Sur.

RESERVA PARA SZV: La reserva destinada a este uso se sustanciaba inicialmente en un corredor verde (que por su anchura podía considerarse como jardín en la mayor parte de su desarrollo), situado junto a la carretera. Se pretendía que sirviera como atenuante del impacto de la misma sobre las viviendas y alcanzaba una superficie de 23.351 m², es decir el 25,09 % del suelo bruto. El papel que jugaba este suelo en la ordenación, con independencia de su calificación, era fundamental, ya que no solo atenuaba el impacto del tráfico rodado, sino que se constituía en un corredor o parque lineal que confería al nuevo crecimiento una notable calidad urbana. De acuerdo con el requerimiento de la Oficina del Plan de Carreteras, esta zona ha dejado de estar calificada como “zona verde”, aunque no por ello se pretende que deje de urbanizarse como tal. La Homologación establece finalmente para este ámbito una calificación de **Espacio Libre de Reserva Viaria**, con un “ajardinamiento suave”. Su inclusión dentro del sector determina que la obtención y gestión de este suelo deberá realizarse con cargo a la actuación, aunque no se compute como zona verde.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES: Como puede apreciarse en los planos de ordenación se ha tenido un especial cuidado en la disposición de las parcelas SJL y la SRD-AD, apreciándose el estricto cumplimiento de los Artículos 34 y 35 del R.P.C.V., y del Artículo 3 del Anexo del mismo:

La ordenación prevista casi duplica los 35 m² de SSD, sin contar el viario, por cada 100 m² de techo residencial.

Las parcelas dotacionales tienen unas dimensiones, proporciones y situación que cumplen perfectamente con su destino y los requisitos del Art.8 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

INFORMES SECTORIALES: con relación al Artículo 9 del Anexo del R.P.C.V. se han solicitado los informes oportunos a las Consellerías competentes en materia de Educación y en Sanidad (Véanse los Anexos)

RESERVA PARA APARCAMIENTOS:

La ordenación ha cuidado también este punto. Todos los usos (excepto el SJL y las infraestructuras) pueden resolver en el interior de las parcelas su aparcamiento.

Las reservas de aparcamientos en suelo dotacional público se elevan a 237 plazas (mucho más del 50% del número máximo de parcelas privadas), incluyendo las plazas de minusválidos y cumpliendo así el lo exigido por el Art. 10 del Anexo al R.P.C.V.

En conclusión, a la vista de los datos anteriores, se justifica el cumplimiento de los requisitos necesarios para solicitar la aplicación al Sector SUR-1 del Art. 16 del Anexo del R.P.C.V.

2.9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN EL SECTOR SUR-2

Los estándares de reserva de suelo dotacional aplicables para la redacción de Planes Parciales vienen específicamente fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en desarrollo de otras determinaciones contenidas en el mismo Reglamento y en la L.R.A.U. (Art.22 de ésta, etc.)

Por otro lado, las condiciones que deben cumplir las reservas de suelo dotacional público se establecen en el Capítulo III del Título Primero del R.P.C.V.

Se define el IER, Índice de Edificabilidad Residencial, como la edificabilidad residencial dividida entre la superficie del sector:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

$$\text{I.E.R.} = 32.940 \text{ m}^2\text{t} / 65.879 \text{ m}^2\text{s} = 0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

I.E.R. = 0,50 m ² t/m ² s	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV+AP (%)
SECTOR SUR-2					
TOTAL SSD DEL SECTOR SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO					
R.P.C.V. en %	50	17,5	10	7,50	25
ORDENACIÓN PROPUESTA					
Homologación en %	57,38	21,53	12,74	8,79	35,67
Homologación en m ²	37.803	14.187	8.393	5.794	23.497

RESERVA PARA SEQ: En virtud del Art. 8 del Anexo del R.P.C.V., este Sector, al tener un techo residencial superior a los 8.000 m²t precisa de la reserva de una o varias parcelas destinadas específicamente a equipamiento. La Homologación plantea crear una parcela de 5.794 m² para este fin, alcanzando así el 8,79%, por encima del 7,50% exigido por el R.P.C.V.

RESERVA PARA SRV: La red viaria del sector cumple las exigencias del Reglamento y de las necesidades específicas del ámbito ordenado. Representa una superficie de 23.497 m², lo cual supone el 35,67% del suelo bruto.

RESERVA PARA SZV: La reserva destinada a este uso excede lo exigido (contando el boulevard verde) con el fin de configurar un entorno residencial articulado y coherente con la intención de “dignificar” la entrada al pueblo y preservar de la edificación el cauce del barranco. Representa en total una superficie de 8.393 m², lo que supone el 12,74% del sector.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES: Como puede apreciarse en los planos de ordenación se ha tenido un especial cuidado en la disposición de las parcelas SJL y la SRD, apreciándose el estricto cumplimiento de los Artículos 34 y 35 del R.P.C.V., y del Artículo 3 del Anexo del mismo:

La ordenación prevista no supera 1 m²t/m²s de edificabilidad residencial y su densidad es menor de 75 viv./Ha. (Artículo 7 del Anexo del R.P.C.V.).

La ordenación prevista supera ampliamente los 35 m² de SSD, sin contar el viario, por cada 100 m² de techo residencial.

Las parcelas dotacionales tienen unas dimensiones, proporciones y situación que cumplen perfectamente con su destino y los requisitos del Art.8 del R.P.C.V.

INFORMES SECTORIALES: con relación al Artículo 9 del Anexo del R.P.C.V. se han solicitado los informes oportunos a las Consellerías competentes en materia de Educación y en Sanidad (Véanse los Anexos)

RESERVA PARA APARCAMIENTOS:

La ordenación ha cuidado también este punto. Todos los usos (excepto el SJL y las infraestructuras) pueden resolver en el interior de las parcelas su aparcamiento.

Las reservas de aparcamientos en suelo dotacional público se elevan a 116 plazas (el 50% del número máximo de parcelas privadas), incluyendo las plazas de minusválidos y cumpliendo así el lo exigido por el Art. 10 del Anexo al R.P.C.V.

Además, con relación a la L.R.A.U., la ordenación pormenorizada que se propone cumple los estándares mínimos de planeamiento que establece el artículo 22 de la L.R.A.U. ya que:

- A) La edificabilidad residencial se ha fijado de acuerdo con el artículo 19 de la L.R.A.U.
- B) En las Unidades de Ejecución las dotaciones exceden ampliamente de los 35 m² de suelo por cada 100 m² de techo potencialmente edificable.
- C) Se destinan a zonas verdes más de 15 m² de los exigidos en el punto B) y más del 10% de la superficie total del sector.
- D) Por cada vivienda se ha previsto una solución al aparcamiento de vehículos fuera de la superficie estrictamente viaria.

En conclusión, a la vista de los datos anteriores y de los planos de ordenación, se justifica en cumplimiento (sobrado) de las reservas de suelo dotacional público que exige el Reglamento de Planeamiento, en el Sector SUR-2

2.10 JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DESCRITO EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DEL ANEXO DEL R.P.C.V. AL SECTOR SUI-1

El Sector SUI-1 es una “zona de borde en la que la ordenación proyectada ultima la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas” (Art.16 del Anexo del R.P.C.V.). Así mismo, la ordenación completa el área consolidada colindante, respetando y prolongando la morfología urbana en ella existente, con sus mismas características de volumen y suelo dotacional público, por lo que reúne los requisitos para que le sea de aplicación el régimen especial previsto en el citado artículo de cara a una minoración de los estándares del suelo dotacional.

Por otro lado, el uso industrial del sector le sitúa en uno de los casos contemplados en el Art. 14 del Anexo del R.P.C.V., en el sentido de que la actividad productiva prevista (que como se ha dicho anteriormente es un desarrollo igual a lo ya existente en el suelo urbano) no precisa de unas dotaciones del 40% del suelo bruto para su funcionalidad. Es oportuno subrayar que este suelo urbanizable industrial constituye una oferta de aspiraciones exclusivamente locales que bajo ningún concepto puede compararse ni “pretende entrar en competencia” con las grandes actuaciones industriales del eje Vall d’Alba - Cabanes - Vilanova d’Alcolea.

En este contexto, los valores previstos para el sector son los siguientes:

	SUELO LUCRATIVO	SD (%)	ZV (%)	RV+AV (%)	SUELO TOTAL
Homologación en %	64,07	35,93	11,31	24,62	100,00
Homologación en m ²	42.424	23.790	7.487	16.303	66.214

RESERVA PARA SRV: La red viaria del sector completa la trama existente, amplía la sección de las calles y soporta perfectamente la densidad de tránsito prevista, así como los

aparcamientos en la vía pública requeridos, incluyendo el de grandes camiones. Representa una superficie de 16.303 m², lo cual supone el 24,62% del suelo bruto.

RESERVA PARA SZV: La reserva destinada a este uso se sustancia en una zona verde situada junto a la carretera, al Sur del Sector, que alcanza una superficie en JL de 7.487 m², lo que representa el 11,31% del suelo bruto.

En conclusión, a la vista de los datos anteriores, se justifica el cumplimiento de los requisitos necesarios para solicitar la aplicación al Sector SUI-1 de los artículos 14 y 16 del Anexo del R.P.C.V.

2.11 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

En apartados anteriores se han apuntado los objetivos que persigue esta homologación, que se ha redactado como el instrumento más ágil para articular una ordenación que desbloquee la situación urbanística de Les Coves de Vinromà. En este sentido podemos decir que es ambiciosa en sus objetivos pero sencilla en el planteamiento, ya que se redacta como la propuesta aparentemente más lógica para el ámbito de actuación.

Los márgenes de movimiento de la actuación están muy limitados (como el pueblo) y acusan fuertemente el trazado de la variante de la carretera, ya que frente a los cauces y barrancos que ha surcado la naturaleza, la carretera es obra – y reciente- del hombre.

La homologación pretende, por tanto, ordenar el borde urbano junto a la carretera, crear nuevos suelo residenciales e industriales, minorar el impacto de éstos y aumentar las dotaciones en suelo urbano.

La articulación de estos objetivos se recoge en todo este documento según establece la legislación urbanística vigente y queda sintetizada en el plano OP1, donde se grafía claramente lo pretendido para el conjunto.

Alternativas ponderadas

La alternativa a la ordenación propuesta es dejar las cosas como están, es decir, con una red viaria que de remata “en dientes de sierra”, de espaldas a la carretera y dejando como residuo ingestible la obtención de una zona verde que – con las N.N.S.S. actuales- nunca llegará a sustanciarse. En efecto, la ordenación no tiene grandes aspiraciones urbanísticas, se limita a prolongar y cerrar los viarios existentes con la máxima sencillez, manteniendo las tipologías existentes y deja para un futuro P.G.O.U. el establecimiento de un modelo territorial distinto. Incluso podemos afirmar que territorialmente es insignificante (a pesar de las grandes dificultades que ha tenido que superar en su tramitación) frente a las propuestas de reclasificación del suelo que han ido surgiendo en este municipio y en municipios vecinos.

Regulación de la edificación y los usos

En las Ordenanzas de esta Homologación se establecen las condiciones de parcela, volumen, forma y demás características de la edificación, así como la asignación pormenorizada del régimen de usos para cada una de las áreas de calificación urbanística.

Los equipamientos comunitarios

En suelo urbano esta Homologación recoge los equipamientos existentes y propone la creación o ampliación de algún otro, desde una perspectiva realista de lo que son las necesidades y capacidad del municipio. En la síntesis estadística se aporta una descripción detallada de las superficies destinadas a este uso.

En suelo urbanizable se propone la creación de dos grandes parcelas dotacionales en los sectores residenciales, que vendrán a completar la oferta anterior.

La red viaria SRV

En total, se trata de un uso que ocupa un 30,24 % del suelo urbano, un 28,35 % en el sector SUR-1, un 35,67% en el sector SUR-2 y un 24,62% en el sector SUI-1. Toda la SRV cumple los requisitos del R.P.C.V.

A efectos de red viaria estructurante, la Homologación va a ser la herramienta que va a permitir la ejecución de la nueva rotonda del acceso Sur desde la CV-10, evitando así situaciones de inseguridad vial y dando a la zona la mejor de las soluciones posibles.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen esta Homologación deberán contemplar soluciones generales y en los pasos de cebra, particularmente, que eviten las barreras urbanísticas. También preverán la colocación de contenedores selectivos de residuos.

Los usos terciarios del ámbito homologado

De acuerdo con el Artículo 5 del Anexo del R.P.C.V. esta Homologación regula en su normativa la compatibilidad de usos terciarios en la zona residencial.

Infraestructuras básicas y redes de servicios

Los esquemas y características de las redes de servicios se presentarán en el / los Programa(s) que desarrolle(n) la zona. Sobre la estructura a la que nos hemos referido no hay problema para situar las redes de servicios. Se ha previsto también una zona específica destinada a albergar las infraestructuras, con tres parcelas que alcanzan los 100 m² cada una, donde podrían ubicarse los centros de transformación, depósitos de gas, armarios de telefonía, unidades de control del gas, medioambientales, etc.

Los Proyectos de Urbanización deberán establecer las condiciones técnicas específicas de la red de transportes y la de servicios, basándose en los criterios expuestos anteriormente y sobre la trama descrita en esta Homologación.

2.12 DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Delimitación de las Unidades de Ejecución

La delimitación de las Unidades de Ejecución responde a los criterios establecidos en el artículo 76 del R.P.C.V. El equilibrio que deseablemente debe conseguirse en este tipo de

actuaciones se demuestra comparando el SSD de cada Unidad de Ejecución. Así, tenemos que en el sector SUR-1 en %, el SSD de las unidades 02-UE-R y 03-UE-R es, respectivamente, un 61,52% y un 52,36%, determinando una media del sector del 57,97%, mientras que en el sector SUR-2, el % de SSD de las unidades de ejecución es del 57,66% para la 04-UE-R y del 56,88% para la 05-UE-R, alcanzando una media del 55,67%.

Régimen de ejecución de Actuaciones Integradas

Los terrenos que integran esta Homologación están sometidos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

Determinación de las distintas Actuaciones Integradas

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la L.R.A.U. y 115 del R.P.C.V., la Homologación incluye todo el suelo urbanizable en Unidades de Ejecución, en este caso en cinco, que como se ha dicho anteriormente son susceptibles de redelimitaciones. Probablemente el desarrollo del pueblo se haga a partir de actuaciones de menor tamaño, que en todo caso conducirán al final del proceso al mismo resultado.

Gestión Directa o Indirecta

La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, y en el caso que nos ocupa, la gestión será indirecta, delegando la condición de agente urbanizador y adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

2.13 JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

De acuerdo con la Disposición Adicional Doce de la L.R.A.U. (redactada por el Art. 59 de la ley 16/2003, de 17 de diciembre), en la Memoria Justificativa de un documento de planeamiento como esta Homologación debe incluirse un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal. Dicha previsión puede

establecerse a través del análisis de una serie de parámetros referidos fundamentalmente a la demografía y a las características del parque de viviendas.

- 1 Evolución demográfica.-** Desde el punto de vista demográfico, Les Coves de Vinromà presenta – según los datos oficiales del INE- un descenso de población hasta el año 2.001, que se concreta en un censo de 2.246 personas en 1.981, 1.938 en 1.991 y 1.818 personas a uno de enero del 2.001. El último censo oficial (2.004) arroja un dato de 1.877 habitantes, lo que apuntaría hacia una recuperación de población. Estas cifras, obtenidas a partir de los indicadores oficiales, deben manejarse con una gran prudencia al no contemplar a la población inmigrante, cuyo peso específico podría aproximarse a un 10% de la población total. La falta de datos fiables sobre este colectivo y la imposibilidad de determinar en momento en el que estas personas regularizarán su situación, en función de la política sobre inmigración del gobierno central, introducen un factor de incertidumbre sobre las previsiones en materia demográfica que se ha demostrado de gran importancia en otros ámbitos de la previsión estratégica administrativa.
- 2 Evolución y caracterización del parque de viviendas.-** El municipio de Les Coves de Vinromà tiene un parque de viviendas caracterizado por la vivienda unifamiliar en manzana compacta - caso del casco antiguo- y la unifamiliar adosada en las zonas de nuevo desarrollo. Las experiencias de vivienda colectiva en bloque de baja altura han tenido una acogida desigual y su entrada en el mercado local ha resultado ser muy complicada. Una parte muy significativa de las actuaciones en materia de vivienda se ha centrado en las intervenciones de rehabilitación de inmuebles, intervención muy apropiada para un casco urbano que necesita renovarse y donde la falta de suelo programado ha obligado a los promotores locales a dirigir sus esfuerzos hacia este tipo de actuaciones. En este momento se están ejecutando, en promociones privadas, varias actuaciones para la puesta en el mercado de apartamentos dentro del casco urbano y viviendas adosadas de segunda residencia en zonas de borde.

Por otro lado, la caracterización del municipio que se desprende de esta Homologación apunta hacia un perfil de núcleo rural que basa gran parte de su potencial desarrollo en la

conservación de su carácter rural y su patrimonio histórico. Hasta la fecha el casco urbano ha venido siendo objeto de distintas operaciones de rehabilitación de inmuebles impulsadas tanto por parte de los vecinos del pueblo para uso propio como por pequeños agentes económicos que ofrecen el producto como segunda vivienda.

Es destacable también la presencia de población inmigrante en el casco urbano, ya sea como inquilinos de viviendas antiguas (caso de los magrebíes, fundamentalmente) o como propietarios de pequeñas viviendas “autorrehabilitadas” (situación protagonizada por la inmigración rumana)

En este contexto puede suponerse que una parte de las viviendas protegidas podría ir destinada a población local de origen nacional y otra parte a población inmigrante regularizada. También hay que asumir que las viviendas protegidas tendrán que desarrollarse sobre tipologías no especialmente apropiadas (nos referimos a las viviendas unifamiliares), ajustadas al perfil urbanístico del pueblo.

De acuerdo con los datos de la Homologación, para un techo máximo poblacional previsto de 4.148 personas y sobre un total de **747 nuevas viviendas** en suelo urbanizable, **75 de ellas** (correspondientes a toda la cesión al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento) **serán viviendas serían protegidas**. (equivaldrían a un techo de población de 225 personas, es decir el 5,42% de la población)

A estas previsiones, establecidas con carácter normativo por la Homologación, se unirían todas aquellas que la iniciativa privada emprendiera por iniciativa propia como respuesta a las necesidades concretas del mercado.

Con esta dotación se considera cubierta, sobre la base de la combinación de los datos demográficos y los relativos a la evolución del parque de viviendas, las necesidades del parque de viviendas protegidas de Les Coves de Vinromà.

(estos datos serán revisados si por parte de las autoridades competentes se estableciera un nuevo sistema de cómputo de la población flotante que introdujera nuevas variables)

2.14 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, DE 20 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS Y DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO REAL DECRETO, NÚM. 849/1986, DE 11 DE ABRIL DE 1986, MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

De acuerdo con el Art. 6 del RD 1/2001 y del Art. 6 del RD 849/1986, en los planos de ordenación de la Homologación se ha grafiado una zona de servidumbre de cinco metros de anchura a cada lado de las riberas, clasificada como SNU-PDH (suelo no urbanizable de protección del dominio público hidráulico) y una zona de policía de 100 metros en la que los usos posibles estarán sujetos a la previa autorización del organismo de cuenca.

Se hace notar, a este respecto que el suelo urbanizable se desarrolla íntegramente a una cota superior a la del álveo y no se encuentra afectado por riesgo de inundación, según el Estudio de Inundabilidad redactado específicamente para esta Homologación. Precisamente, los errores gráficos en la cartografía del P.A.T.R.I.C.O.V.A. (según el cual, incluso parte del perímetro amurallado estaría dentro de una zona inundable), determinaron la necesidad de redactar el estudio citado anteriormente, dando cumplimiento así al requerimiento de la Declaración de Impacto Ambiental.

No obstante, el Estudio de Inundabilidad también ha puesto de manifiesto (véase el plano OP1), el riesgo de inundabilidad en zonas marginales del suelo urbano. En este punto la Homologación, manteniendo la clasificación donde no se han apreciado riesgos, ha aplicado a estos ámbitos una calificación de SD, de uso zona verde o deportivo. Es decir, no se prevé construcción alguna de nueva creación en esas zonas, destinadas exclusivamente a espacios verdes o a pistas deportivas (por cierto, existentes). A mayor abundamiento, **ha sido desclasificada una zona en la entrada del pueblo, clasificada por las N.N.S.S. vigentes como suelo urbano y considerada edificable, que pasa a ser suelo no urbanizable protegido cauce fluvial**, por estar incluida dentro de la zona inundable.

2.15 JUSTIFICACIÓN DEL ART. 55.3 DE LA L.R.A.U. Y DEL 17 DEL ANEXO DEL R.P.C.V.

Se aporta a continuación un cálculo detallado, justificativo del cumplimiento de los artículos 55.3 de la L.R.A.U. y 17 del anexo del R.P.C.V., con relación a las modificaciones introducidas en la Homologación. Se demuestra la disminución de la edificabilidad residencial por hectárea (que **pasa de 11.338 m²c a 10.731 m²c**) y el aumento de la proporción de suelo dotacional, de modo que **ISDn/EIBn > ISDa/IEBa**.

Los datos estadísticos / comparativos, referidos al ámbito del suelo urbano delimitado por la Homologación, son los siguientes:

TABLA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD ACTUAL EN SUELO URBANO DE LES COVES DE VINROMÀ			
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²c)
Z-0	Casco Antiguo	38.948	97.370
Z-1	Ensanche: Edificación Cerrada	128.051	320.128
Z-2	Ensanche: Edificación Extensiva	24.527	28.206
Z-I	Industrial	70.215	105.323
TOTAL		261.741	551.026

TABLA RESUMEN DE SUELO DOTACIONAL ACTUAL EN SUELO URBANO DE LES COVES DE VINROMÀ			
DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (m²)	
ZV-JL	Zona Verde: JARDINES	11.458	
ZV-JL	Zona Verde: JARDINES	1.375	
ZV-AL	Zona Verde: ÁREAS DE JUEGOS	764	
ZV-AL	Zona Verde: ÁREAS DE JUEGOS	1.040	
ZV-AL	Zona Verde: ÁREAS DE JUEGOS	2.231	
TOTAL		16.868	
ED-CP	Educativo-Cultural: CENTRO DE PRIMARIA	2.362	
RE-DE	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	3.827	
RE-DE	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	24.402	
TD-RE	Asistencial: RELIGIOSO	507	
TD-RE	Asistencial: RELIGIOSO	1.490	
TD-RE	Asistencial: RELIGIOSO	558	
TD-RA	Asistencial: RESIDENCIAL ASISTENCIAL	421	
ID-MT	Infraestructuras: MATADERO	353	
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	6	
ID-OT	Infraestructuras: OTROS	62	
ID-AA	Infraestructuras: AGUAS	121	
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	17	
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	4	
ID-IG	Infraestructuras: GAS	26	
ID-OT	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	103	
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	102	
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	154	
AD-LO	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	394	
AD-LO	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	289	
TOTAL		35.198	
RV-AV	Red Viaria	99.586	
TOTAL		99.586	
TOTAL		151.652	

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR Ha. (m²c)	12.988
---	---------------

ISDa/IEBa	0,27522
------------------	----------------

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

TABLA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN SUELO URBANO DE LES COVES DE VINROMÀ			
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²c)
Z-0	Casco Antiguo	38.328	95.820
Z-1	Ensanche: Edificación Cerrada	133.998	334.995
Z-2	Ensanche: Edificación Extensiva	21.278	24.470
Z-I	Industrial	48.916	73.374
Z-T	Terciario	15.810	23.715
TOTAL		258.330	552.374

TABLA RESUMEN DE SUELO DOTACIONAL PROPUESTO EN SUELO URBANO DE LES COVES DE VINROMÀ		
DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (m²)
ZV-JL	Zona Verde: JARDINES	26.403
ZV-JL	Zona Verde: JARDINES	1.375
ZV-JL	Zona Verde: JARDINES	11.151
ZV-AL	Zona Verde: ÁREAS DE JUEGOS	2.231
ZV-AL	Zona Verde: ÁREAS DE JUEGOS	764
TOTAL		41.924
ED-CP	Educativo-Cultural: CENTRO DE PRIMARIA	2.362
ED-CC	Educativo-Cultural: CENTRO CULTURAL	139
RE-DE	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	3.387
RE-DE	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	24.402
TD-RE	Asistencial: RELIGIOSO	507
TD-RE	Asistencial: RELIGIOSO	1.490
TD-RE	Asistencial: RELIGIOSO	558
TD-RA	Asistencial: RESIDENCIAL ASISTENCIAL	919
TD-CS	Asistencial: CENTRO DE SALUD	833
TD-CS	Asistencial: CENTRO DE SALUD	217
ID-MT	Infraestructuras: MATADERO	353
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	6
ID-OT	Infraestructuras: OTROS	62
ID-AA	Infraestructuras: AGUAS	121
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	17
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	4
ID-IG	Infraestructuras: GAS	26
ID-OT	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	103
ID-IE	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	154
AD-LO	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	394
AD-LO	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	289
TOTAL		36.343
RV-AV	Red Viaria	105.062
TOTAL		105.062
TOTAL		183.329
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR Ha. (m²c)		12.079
ISDn/IEBn		0,33189

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Anexos a la Memoria Justificativa: Síntesis estadística y Fichas de unidades de ejecución

De acuerdo con los artículos 55 y 56 del R.P.C.V. a continuación se presenta síntesis estadística del ámbito ordenado, estructurada del siguiente modo:

1. Tabla Resumen de todo el suelo urbano de Les Coves de Vinromà
2. Tabla de suelo urbano sin unidades de ejecución: síntesis estadística
3. Tabla de unidad de ejecución en suelo urbano (01-UE-R)
4. Tabla de unidad de ejecución en suelo urbano (01-UE-I)
5. Tabla de unidad de ejecución en suelo urbano (02-UE-I)
6. Tabla Resumen de todos los sectores de suelo urbanizable
7. Ficha de Planeamiento del sector SUR-1
8. Ficha de Planeamiento del sector SUR-2
9. Ficha de Planeamiento del sector SUI-1
10. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbano 01-UE-R
11. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbanizable 02-UE-R
12. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbanizable 03-UE-R
13. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbanizable 04-UE-R
14. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbanizable 05-UE-R
15. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbano 01-UE-I
16. Ficha de Gestión de la unidad de ejecución en suelo urbano 02-UE-I

TABLA RESUMEN DE TODO EL SUELO URBANO DE LES COVES DE VINROMÀ

SUELO URBANO: SÍNTESIS ESTADÍSTICA		
	Superficie (m²)	% del SUELO URBANO
SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	11.988	2,71
Aparcamiento (AV)	-	-
Recorrido Urbano (RU)	6.045	1,37
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	2.362	0,53
Recreativo-Deportivo (RD)	24.402	5,53
Asistencial (TD)	4.307	0,98
Infraestructuras (ID)	733	0,17
Administrativo-Institucional (AD)	394	0,09
ZONAS VERDES		
Parques (ZV-QL)	-	-
Jardines (ZV-JL)	26.403	5,98
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	76.634	17,35
SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	86.098	19,49
Aparcamiento (AV)	-	-
Área peatonal (AP)	931	0,21
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	139	0,03
Recreativo-Deportivo (RD)	3.387	0,77
Asistencial (TD)	217	0,05
Infraestructuras (ID)	113	0,03
Administrativo-Institucional (AD)	289	0,07
ZONAS VERDES		
Jardines (ZV-JL)	12.526	2,84
Área de Juegos (ZV-AL)	2.995	0,68
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA	106.695	24,16
SUELO LUCRATIVO		
Casco Antiguo (Z-0)	38.328	8,68
Ensanche: Edificación Cerrada (Z-1)	133.998	30,34
Ensanche: Edificación Extensiva (Z-2)	21.278	4,82
Industrial (Z-I)	48.916	11,08
Terciario (Z-T)	15.810	3,58
TOTAL SUELO LUCRATIVO	258.330	58,49
TOTAL SUELO URBANO	441.659	100,00

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà*.

Página 48 de 104

SUELO URBANO SIN UNIDADES DE EJECUCIÓN: SÍNTESIS ESTADÍSTICA		
	Superficie (m ²)	% del SUELO URBANO
SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	11.988	3,45
Aparcamiento (AV)	-	-
Recorrido Urbano (RU)	6.045	1,74
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	2.362	0,68
Recreativo-Deportivo (RD)	24.402	7,03
Asistencial (TD)	4.307	1,24
Infraestructuras (ID)	733	0,21
Administrativo-Institucional (AD)	394	0,11
ZONAS VERDES		
Parques (ZV-QL)	-	-
Jardines (ZV-JL)	26.403	7,61
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	76.634	22,08
SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	66.636	19,20
Aparcamiento (AV)	-	-
Área peatonal (AP)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	139	0,04
Recreativo-Deportivo (RD)	3.387	0,98
Asistencial (TD)	217	0,06
Infraestructuras (ID)	113	0,03
Administrativo-Institucional (AD)	289	0,08
ZONAS VERDES		
Jardines (ZV-JL)	1.375	0,40
Área de Juego (ZV-AL)	2.995	0,86
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA	75.151	21,65
SUELO LUCRATIVO		
Casco Antiguo (Z-0)	38.328	11,04
Ensanche: Edificación Cerrada (Z-1)	132.755	38,24
Ensanche: Edificación Extensiva (Z-2)	21.278	6,13
Industrial (Z-I)	-	-
Terciario (Z-T)	2.997	0,86
TOTAL SUELO LUCRATIVO	195.358	56,28
TOTAL SUELO URBANO SIN UNIDADES DE EJECUCIÓN	347.143	100,00

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

SUELO URBANO RESIDENCIAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 01-UE-R: SÍNTESIS ESTADÍSTICA		
	Superficie (m ²)	% del SUELO URBANO
SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	-	-
Aparcamiento (AV)	-	-
Recorrido Urbano (RU)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Parques (ZV-QL)	-	-
Jardines (ZV-JL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	-	-
SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	1.330	37,96
Aparcamiento (AV)	-	-
Área peatonal (AP)	931	26,57
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Jardines (ZV-JL)	-	-
Área de Juego (ZV-AL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA	2.261	64,53
SUELO LUCRATIVO		
Casco Antiguo (Z-0)	-	-
Ensanche: Edificación Cerrada (Z-1)	1.243	35,47
Ensanche: Edificación Extensiva (Z-2)	-	-
Industrial (Z-I)	-	-
Terciario (Z-T)	-	-
TOTAL SUELO LUCRATIVO	1.243	35,47
TOTAL SUELO UNIDAD DE EJECUCIÓN 01-UE-R	3.504	100,00

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

SUELO URBANO INDUSTRIAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 01-UE-I: SÍNTESIS ESTADÍSTICA		
	Superficie (m ²)	% del SUELO URBANO
SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	-	-
Aparcamiento (AV)	-	-
Recorrido Urbano (RU)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Parques (ZV-QL)	-	-
Jardines (ZV-JL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	-	-
SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	6.863	13,44
Aparcamiento (AV)	-	-
Área peatonal (AP)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Jardines (ZV-JL)	11.151	21,84
Área de Juego (ZV-AL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA	18.014	35,29
SUELO LUCRATIVO		
Casco Antiguo (Z-0)	-	-
Ensanche: Edificación Cerrada (Z-1)	-	-
Ensanche: Edificación Extensiva (Z-2)	-	-
Industrial (Z-I)	20.225	39,62
Terciario (Z-T)	12.813	25,10
TOTAL SUELO LUCRATIVO	33.038	64,71
TOTAL SUELO UNIDAD DE EJECUCIÓN 01-UE-I	51.052	100,00

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

SUELO URBANO INDUSTRIAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 02-UE-I: SÍNTESIS ESTADÍSTICA		
	Superficie (m ²)	% del SUELO URBANO
SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	-	-
Aparcamiento (AV)	-	-
Recorrido Urbano (RU)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Parques (ZV-QL)	-	-
Jardines (ZV-JL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	-	-
SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	11.269	28,20
Aparcamiento (AV)	-	-
Área peatonal (AP)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Jardines (ZV-JL)	-	-
Área de Juego (ZV-AL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA	11.269	28,20
SUELO LUCRATIVO		
Casco Antiguo (Z-0)	-	-
Ensanche: Edificación Cerrada (Z-1)	-	-
Ensanche: Edificación Extensiva (Z-2)	-	-
Industrial (Z-I)	28.691	71,80
Terciario (Z-T)	-	-
TOTAL SUELO LUCRATIVO	28.691	71,80
TOTAL SUELO UNIDAD DE EJECUCIÓN 02-UE-I	39.960	100,00

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

TABLA RESUMEN DE TODOS LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE DE LES COVES DE VINROMÀ: SÍNTESIS ESTADÍSTICA		
	Superficie (m ²)	% del SUELO URBANO
SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	-	-
Aparcamiento (AV)	-	-
Recorrido Urbano (RU)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	-	-
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	-	-
Administrativo-Institucional (AD)	-	-
ZONAS VERDES		
Parques (ZV-QL)	-	-
Jardines (ZV-JL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	-	-
SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA		
RED VIARIA		
Viario (RV)	88.413	39,27
Aparcamiento (AV)	-	-
Área peatonal (AP)	-	-
EQUIPAMIENTOS		
Educativo (ED)	-	-
Recreativo-Deportivo (RD)	5.794	2,57
Asistencial (TD)	-	-
Infraestructuras (ID)	319	0,14
Administrativo-Institucional (AD)	4.224	1,88
ZONAS VERDES		
Jardines (ZV-JL)	16.996	7,55
Área de Juegos (ZV-AL)	-	-
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA	115.746	51,41
SUELO LUCRATIVO		
Casco Antiguo (Z-0)	-	-
Ensanche: Edificación Cerrada (Z-1)	21.840	9,70
Ensanche: Edificación Extensiva (Z-2)	45.138	20,05
Industrial (Z-I)	42.424	18,84
Terciario (Z-T)	-	-
TOTAL SUELO LUCRATIVO	109.402	48,59
TOTAL SUELO URBANIZABLE	225.148	100,00

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà*.

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ

HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

SUELO URBANIZABLE CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR

SUR-1

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie Total	93.055	m ² t
Superficie Red Primaria adscrita	0	m ² t
Superficie Neta Sector	93.055	m ² t

Calificación urbanística	Residencial, Z-1, Z-2
Uso característico	Residencial
Tipología	Edificación Cerrada y Extensiva

Edificabilidad Total	74.562	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Z-1	54.747 m ² cR
	Z-2	19.815 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0 m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² cD

Densidad	55	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	512	viv.
Aprovechamiento tipo	0,80	m ² c/m ² t

Equipamientos (m ² suelo)			
ZV-JL	1.116 m ² s	AD-LO	4.224 m ² s
		SUMA ZONAS VERDES (no computada)	1.116 m ² s
		SUMA EQUIPAMIENTOS	4.224 m ² s
		RED VIARIA	48.613 m ² s
		TOTAL CESIONES	53.953 m²s

Usos Incompatibles	industrial
--------------------	------------

Condiciones de desarrollo y conexión

La programación de este sector podrá hacerse por fases, cumpliendo los requisitos de la legislación vigente. El 10% del aprovechamiento tipo cedido al ayuntamiento se destinará a viviendas de protección oficial a desarrollar en este sector. El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental). Si en el momento de desarrollar el sector no estuviera ejecutada la rotonda del acceso Sur por la CV-10, el Urbanizador deberá ejecutarla en su totalidad, repercutiendo sobre los otros sectores de suelo urbanizable el porcentaje del coste que corresponda.

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Minoración del impacto acústico sobre la edificación próxima, a través de la urbanización de la zona verde colindante a la CV-10. El ajardinamiento de esta zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado. La zona calificada como "Espacio Libre de Reserva Viaria" deberá ajardinarse con cargo a la programación del suelo, con los criterios que en su momento establezca el organismo encargado de la policía de esta carretera.

Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector.

Computarán todos los incluidos en el mismo a los efectos del Art.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento

Dotación externa asignada

Corresponde a este sector el 42% del coste de ejecución de la rotonda del acceso Sur a Les Coves (CV-10)

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 54 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ

HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

SUELO URBANIZABLE CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR

SUR-2

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie Total	65.879	m ² t
Superficie Red Primaria adscrita	0	m ² t
Superficie Neta Sector	65.879	m ² t

Calificación urbanística	Residencial, Z-2
Uso característico	Residencial
Tipología	Edificación Extensiva

Edificabilidad Total	32.940	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Z-2	32.940 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0 m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² cD

Densidad	35	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	235	viv.
Aprovechamiento tipo	0,50	m ² c/m ² t

Equipamientos (m ² suelo)			
ZV-JL	4.935 m ² s	RD-DE	5.794 m ² s
ZV-JL	2.454 m ² s		
ZV-JL	1.004 m ² s		
	SUMA ZONAS VERDES	8.393	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	5.794	m ² s
	RED VIARIA	23.497	m ² s
	TOTAL CESIONES	37.684	m²s

Usos Incompatibles	industrial
--------------------	------------

Condiciones de desarrollo y conexión

La programación de este sector podrá hacerse por fases, cumpliendo los requisitos de la legislación vigente. El 10% del aprovechamiento tipo cedido al ayuntamiento se destinará a viviendas de protección oficial a desarrollar en este sector. El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental). Si en el momento de desarrollar el sector no estuviera ejecutada la rotonda del acceso Sur por la CV-10, el Urbanizador deberá ejecutarla en su totalidad, repercutiendo sobre los otros sectores de suelo urbanizable el porcentaje del coste que corresponda.

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Dignificación de la urbanización a través de una buena solución del bulevar, donde prime el espacio ajardinado. Además, el ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado

Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector.

* Computarán todos los incluidos en el mismo a los efectos del Art.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento

Dotación externa asignada

Corresponde a este sector el 18,30% del coste de ejecución de la rotonda del acceso Sur a Les Coves (CV-10)

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 55 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ

HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

**SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

UNIDAD DE EJECUCIÓN

01-UE-R

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie	3.504 m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-1
Uso característico	Residencial
Tipología	Edificación Cerrada
Edificabilidad Total	5.431 m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial 5.431 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido 0 m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad 0 m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0 0 m ² cD
Densidad	102 viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	36 viv.
Aprovechamiento tipo	1,55 m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)	
	SUMA ZONAS VERDES 0 m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS 0 m ² s
	RED VIARIA 2.261 m ² s
	TOTAL CESIONES 2.261 m²s
Usos Incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión y desarrollo	Al menos un 25% de la edificación de este ámbito se destinará a vivienda de protección oficial
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.	El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado
Condiciones Estudio Detalle	Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes edificables, alineaciones, etc.
Normas urbanísticas	

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 57 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ

HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

**SUELO URBANIZABLE CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

UNIDAD DE EJECUCIÓN

02-UE-R

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie		57.028	m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-1		
Uso característico	Residencial		
Tipología	Edificación Cerrada		
Edificabilidad Total		54.747	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	54.747	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0	m ² cD
Densidad		64	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo		368	viv.
Aprovechamiento tipo		0,96	m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)			
	ZV-JL	1.116 m ² s	
	AD-LO	4.224 m ² s	
	SUMA ZONAS VERDES	1.116	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	4.224	m ² s
	RED VIARIA	29.748	m ² s
	TOTAL CESIONES	35.088	m²s
Usos Incompatibles	Industrial		

Condiciones de conexión y desarrollo

El ámbito de programación propuesto podrá modificarse, de acuerdo con el Art. 33 de la L.R.A.U. El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental)

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

El Proyecto de Urbanización que se presente con la programación de este ámbito deberá garantizar la consecución de una zona de borde ajardinada junto a la CV-10, que conecte con un tratamiento similar en la 03-UER y permita minorar el impacto acústico del tránsito rodado. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado. Con la programación del ámbito se conseguirá la obtención de VPO (ver ficha del sector)

Condiciones Estudio Detalle

Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables, cambiando alineaciones, siempre que se mantenga la proporción y finalidad del paseo verde ajardinado

Normas urbanísticas

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 58 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ

HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

**SUELO URBANIZABLE CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

UNIDAD DE EJECUCIÓN

03-UE-R

HOJA PLANO: OP-1

Superficie		36.027	m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-2		
Uso característico	Residencial		
Tipología	Edificación Extensiva		
Edificabilidad Total		19.815	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	19.815	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0	m ² cD
Densidad		39	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo		144	viv.
Aprovechamiento tipo		0,55	m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)			
	SUMA ZONAS VERDES	0	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0	m ² s
	RED VIARIA	18.865	m ² s
	TOTAL CESIONES	18.865	m ² s

Usos Incompatibles	Industrial
---------------------------	------------

Condiciones de conexión y desarrollo

El ámbito de programación propuesto podrá modificarse, de acuerdo con el Art. 33 de la L.R.A.U. El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental)

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

El Proyecto de Urbanización que se presente con la programación de este ámbito deberá garantizar la consecución de una zona de borde ajardinada junto a la CV-10, que conecte con un tratamiento similar en la 02-UER y permita minorar el impacto acústico del tránsito rodado. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado. Con la programación del ámbito se conseguirá la obtención de VPO (ver ficha del sector)

Condiciones Estudio Detalle

Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables, cambiando alineaciones, siempre que se mantenga la proporción y finalidad del paseo verde ajardinado

Normas urbanísticas

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ**HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR****SUELO URBANIZABLE CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA****UNIDAD DE EJECUCIÓN****04-UE-R**

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie		26.639	m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-2		
Uso característico	Residencial		
Tipología	Edificación Extensiva		
Edificabilidad Total		13.320	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	13.320	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0	m ² cD
Densidad		35	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo		95	viv.
Aprovechamiento tipo		0,50	m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)			
	RD-DE	5.794	m ² s
	SUMA ZONAS VERDES	0	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	5.794	m ² s
	RED VIARIA	9.568	m ² s
	TOTAL CESIONES	15.362	m²s
Usos Incompatibles	Industrial		

Condiciones de conexión y desarrollo

El ámbito de programación propuesto podrá modificarse, de acuerdo con el Art. 33 de la L.R.A.U. El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental)

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Se garantizará la calidad de la urbanización y ajardinamiento. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado. Con la programación del ámbito se conseguirá la obtención de VPO (ver ficha del sector)

Condiciones Estudio Detalle

Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables, cambiando alineaciones, siempre que se mantenga la proporción y finalidad del paseo verde ajardinado

Normas urbanísticas

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 60 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ**HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR****SUELO URBANIZABLE CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA****UNIDAD DE EJECUCIÓN****05-UE-R**

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie		39.240	m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-2		
Uso característico	Residencial		
Tipología	Edificación Extensiva		
Edificabilidad Total		19.620	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	19.620	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0	m ² cD
Densidad		35	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo		140	viv.
Aprovechamiento tipo		0,50	m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)			
	ZV-JL	4.935 m ² s	
	ZV-JL	2.454 m ² s	
	ZV-JL	1.004 m ² s	
	SUMA ZONAS VERDES	8.393	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0	m ² s
	RED VIARIA	13.929	m ² s
	TOTAL CESIONES	22.322	m ² s
Usos Incompatibles	Industrial		

Condiciones de conexión y desarrollo

El ámbito de programación propuesto podrá modificarse, de acuerdo con el Art. 33 de la L.R.A.U. El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental)

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Se garantizará la calidad de la urbanización y ajardinamiento. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado. Con la programación del ámbito se conseguirá la obtención de VPO (ver ficha del sector)

Condiciones Estudio Detalle

Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables, cambiando alineaciones, siempre que se mantenga la proporción y finalidad del paseo verde ajardinado

Normas urbanísticas

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 61 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ**HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR****SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA****UNIDAD DE EJECUCIÓN****01-UE-I**

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie		51.052	m ² t
Calificación urbanística	Industrial, Z-I , Terciario, Z-T		
Uso característico	Industrial, Terciario		
Tipología	Industrial, Terciario		
Edificabilidad Total		53.605	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Prohibido	0	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Industrial	32.815	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	Terciario	20.789	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0	m ² cD
Densidad		0	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo		0	viv.
Aprovechamiento tipo		1,05	m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)			
	ZV-JL	11.151 m ² s	
	SUMA ZONAS VERDES	11.151	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0	m ² s
	RED VIARIA	6.863	m ² s
	TOTAL CESIONES	18.014	m²s
Usos Incompatibles	Residencial		
Condiciones de conexión y desarrollo	<p>La conexión de esta Unidad de Ejecución con el resto del suelo urbano se producirá necesariamente por la vía de servicio propuesta y nunca por accesos directos a la CV-10. La zona calificada como "Espacio Libre de Reserva Viaria" deberá ajardinarse con cargo a la programación del suelo, con los criterios que en su momento establezca el organismo encargado de la policía de esta carretera.</p>		
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.	<p>Con la programación de este suelo se eliminará cualquier posibilidad de acceso directo a la CV-10, evitando así situaciones de inseguridad vial. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado</p>		
Condiciones Estudio Detalle	<p>Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes edificables, alineaciones, etc.</p>		
Normas urbanísticas			

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà*.

Página 62 de 104

AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ**HOMOLOGACIÓN DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR****SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA****UNIDAD DE EJECUCIÓN****02-UE-I**

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie		39.960	m ² t
Calificación urbanística	Industrial, Z-I		
Uso característico	Industrial		
Tipología	Industrial		
Edificabilidad Total		41.958	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Prohibido	0	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Industrial	41.958	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0	m ² cD
Densidad		0	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo		0	viv.
Aprovechamiento tipo		1,05	m ² c/m ² t
Equipamientos (m²suelo)			
	SUMA ZONAS VERDES	0	m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0	m ² s
	RED VIARIA	11.269	m ² s
	TOTAL CESIONES	11.269	m ² s
Usos Incompatibles	Residencial		
Condiciones de conexión y desarrollo	<p>La conexión de esta Unidad de Ejecución con el resto del suelo urbano y urbanizable se producirá necesariamente por la vía de servicio propuesta y nunca por accesos directos a la CV-10. La zona calificada como "Espacio Libre de Reserva Viaria" deberá ajardinarse con cargo a la programación del suelo, con los criterios que en su momento establezca el organismo encargado de la policía de esta carretera.</p>		
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.	<p>Con la programación de este suelo se eliminará cualquier posibilidad de acceso directo a la CV-10, evitando así situaciones de inseguridad vial. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado</p>		
Condiciones Estudio Detalle	<p>Se podrá formular un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes edificables, alineaciones, etc.</p>		
Normas urbanísticas			

NOTA:

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà*.

Página 63 de 104

TÍTULO SEGUNDO PARTE CON EFICACIA NORMATIVA
DOCUMENTOS ESCRITOS

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 64 de 104

CAPÍTULO 3

NORMAS URBANÍSTICAS

3.1 FORMULACIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DE LA HOMOLOGACIÓN

Art.1.1.- Ámbito de planeamiento

La presente Homologación se formula por iniciativa del *Ajuntament de Les Coves de Vinromà*, el cual la promueve al amparo del Art. 4 de la L.R.A.U., entre otros. La redacción de este documento se ajusta en todo su contenido a las determinaciones de la Ley 6/1994 y la Instrucción 1/96, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, y aprobada por ORDEN del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 29 de marzo de 1.996, publicada en el DOGV núm. 2732, de 22 de abril de 1.996.

Art.1.2.- Objeto de la Homologación

Es objeto de esta Homologación todo lo expresado en el Título Primero, incluyendo (como se ha dicho) la ordenación pormenorizada de los Sectores de suelo urbanizable SUR-1, SUR-2 y SUI-1. La finalidad de la Homologación se ha descrito en los apartados anteriores.

Art. 1.3.- Documentación de la Homologación

- 1 TÍTULO PRIMERO: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2 TÍTULO SEGUNDO: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA
DOCUMENTOS NORMATIVOS ESCRITOS
ANEXOS
- 3 NORMAS URBANÍSTICAS
- 4 TÍTULO TERCERO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
PLANOS SIN EFICACIA NORMATIVA

Además de los documentos anteriores, esta Homologación se acompaña de un **Estudio de Impacto ambiental y un Estudio de Inundabilidad**, firmados por técnicos competentes.

3.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.- Áreas de calificación urbanística

La Homologación establece las siguientes áreas de calificación urbanística (Ver Planos de Ordenación Pormenorizada):

- a) Manzanas residenciales (RESIDENCIAL UNITARIO EN BLOQUE ADOSADO O PAREADO)
- b) Manzanas industriales y terciarias
- c) Reserva para servicios urbanos e infraestructuras de los sectores urbanizables
- d) Manzanas de equipamientos y zonas verdes: S /P-JL + S/P-AL + S/P-RV + S/P-AV + S/P-AD + S/P-RD + S/P-AD

3.3 DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA PARCELA

Lindes y superficie

Art.3.1.- Definiciones y conceptos: lindes y medición de superficies

Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes. Se denomina trasero o testero al límite opuesto o frontal, respectivamente.

La superficie de parcela se mide por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art.3.2.- Concepto y aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela y se definen en las Condiciones Particulares de cada área.

Art.3.3.- Alineaciones

Alineaciones son las líneas establecidas por la Homologación que determinan los límites de la ordenación en planta, e indican que ninguna parte o elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los elementos salientes que expresamente se autoricen en cada caso.

Art.3.4.- Alineación exterior

Alineación exterior es la línea que establece la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios de dominio y uso públicos. Se encuentra expresada en el plano H.6., de Régimen Urbanístico.

Art.3.5.- Alineación interior o línea de la edificación

Alineación interior es la línea que establece la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación sobre rasante y la(s) que deben permanecer sin ella.

Art.3.6.- Rasante

Se distinguen dos conceptos con esta denominación:

- a) Línea de rasante, que establecida por esta Homologación o por los Proyectos de Urbanización que la desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.3.7.- Distancia a lindes

Se entiende por distancia a lindes, la distancia que separa un plano de fachada (o un saliente de la misma) del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al mismo linde.

Condiciones de ocupación de la parcela

Art.3.8.- Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Art.3.9.- Coeficiente de ocupación

Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie bruta de la parcela.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviera una ocupación diferente a la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

Art.3.10.- Superficie libre de parcela

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Aprovechamiento sobre la parcela

Art.3.11.- Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Art.3.12.- Superficie construida total

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.3.13.- Superficie útil

Superficie útil de una pieza o local es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Art.3.14.- Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que puede desarrollarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, ocupación en planta, etc.) establecidos por la Homologación y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art.3.15.- Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia. En función de éste se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad global o techo edificable, que es aquel que se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda e incluye la totalidad de los terrenos del mismo, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta, que es aquel que se aplica sobre la superficie neta de la parcela, es decir sobre la superficie neta de parcela, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y la red viaria.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Medición de la altura y nº de plantas

Art.3.16.- Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizan medidas métricas y/o nº de plantas.

Art.3.17.- Cota de referencia

- 1 Es la cota establecida en el terreno sobre la base de las determinaciones de la Homologación, que sirve de origen para medir la altura.
- 2 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia
 - a) Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior
 - a1) Si la rasante de la calle tomada en línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
 - a2) Si por el contrario, la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
 - b) En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de altura se atenderán a las siguientes determinaciones:
 - b1) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

b2) En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta, o parte de planta, que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los “escalones”, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

c) En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse con el nº conveniente de partes para cumplir con la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art.3.18.- Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa es la que se mide hasta la intersección del plano de cubierta con el plano de la fachada del edificio, medida exteriormente.

b) Altura de coronación es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art.3.19.- Altura máxima

1) Se entiende por altura máxima la señalada en las condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.

2) Se puede edificar sin alcanzar la altura máxima.

Art.3.20.- Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad

Art.3.21.- Entreplanta (entrepiso o altillo)

1) Se entiende por entreplanta aquella planta que tiene en su totalidad el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

2) La superficie construida de las entreplantas no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art.3.22.- Cota de planta de piso

Es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

Art.3.23.- Altura de planta

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art.3.24.- Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo terminado de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

La altura libre mínima en plantas sobre rasante para los locales en los que exista una utilización permanente de personas será de 2,50 metros, salvo las excepciones contempladas en las Normas HD - 91.

Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo, si lo hubiere.

Construcciones bajo rasante

Art.3.25.- Planta sótano

La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 para la altura de planta (entre caras superiores de forjados)

La superficie construida de las plantas de sótano no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

Art.3.26.- Planta semisótano

El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Así mismo, la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 por encima de la cota de referencia.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 para la altura de planta (entre caras superiores de forjados) y máximos de 3,30 y 3,60 metros respectivamente.

La superficie construida de las plantas de semisótano no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

Art.3.27.- Piezas habitables en planta bajo rasante

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo, excepto en la planta embotelladora, donde las características de la producción sí lo permiten.

Construcciones sobre la altura de cornisa

Art.3.28.- Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura de cornisa máxima podrán admitirse, con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Condiciones particulares de cada área, las siguientes construcciones:

- 1) Las vertientes de las cubiertas inclinadas

- 2) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa

Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates que no sobrepasen en más de 2,00 metros la altura de cornisa.

Por encima de la altura total máxima que se determine solo podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento establezca la normativa vigente, o en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción

- b) Los paneles de captación de energía solar.

- c) Antenas y pararrayos.

- d) Excepcionalmente, en los casos en que por las características del proceso industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Consideración preliminar

Art.3.29.- Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas a una misma actividad.

Art.3.30.- Pieza habitable

Es toda aquella en la que se desarrolla una actividad de estancia, reposo o trabajo que requiere una estancia prolongada de personas.

De los huecos, condiciones de ventilación e iluminación

Art.3.31.- Local exterior

Se considera que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre la vía pública
- b) Recaer sobre un espacio libre de la edificación, de carácter público
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado, que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares del área en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Ordenanzas.

Art.3.32.- Condiciones de las piezas habitables

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior, excepto las que pertenezcan a locales que deban o puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y /o acondicionamiento de aire.

Art.3.33.- Prevención de las caídas

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 100 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a personas.

Art.3.34.- Patio de luces

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habituales.

El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

La altura del patio es la distancia, en metros, existente entre el pavimento del mismo y la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio, no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores, siempre y cuando no ocupen más del 25% del patio.

Art.3.35.- Patios de luces y de ventilación interiores

Se está a lo dispuesto en las Normas HD - 91.

Art.3.36.- Otras condiciones de los patios

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro, por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie mínima de ventilación superior en un 20% a la del patio.

Art.3.37.- Ventilación e iluminación

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie mayor o igual a 1/20 de la superficie útil de la planta del local.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/20 de la superficie útil de la pieza, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones

Art.3.38.- Protección contra incendios

Las edificaciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma NBE - CPI - 96, las recomendaciones de los EUROCÓDIGOS y cuantas disposiciones municipales, autonómicas, estatales o europeas puedan resultar de aplicación en el momento de redacción de los proyectos. Éstos deberán justificar expresamente el cumplimiento de dichas normativas.

Se prohíben locales recreativos de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se permiten estos locales en semisótano, si se justifica el cumplimiento de todas las medidas de seguridad preceptivas.

Art.3.39.- Supresión de barreras arquitectónicas

Toda actuación que desarrolle las determinaciones de esta Homologación será especialmente cuidadosa con los criterios de supresión de barreras para discapacitados, en estricto cumplimiento de toda la normativa vigente y en particular de la Ley 1/1.998, de 5 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las “Normas para la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación”, así como demás normativa que pueda aprobarse con posterioridad a esta redacción de esta Homologación, sustituyendo o ampliando la anterior.

Art.3.40.- Señalización en los edificios

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y , en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.3.41.- Prevención contra rayos

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, exista riesgo de accidente por rayo, se exigirá la instalación de pararrayos. Dicha instalación quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Será de aplicación la Norma NTE -IPP, Instalaciones de Protección. Pararrayos, y cuantas puedan estar vigentes en esta materia de cualquier rango o ámbito del Estado.

Condiciones ambientales

Art.3.42.- Condiciones ambientales

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisiones de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisiones de radioactividad.

Serán de aplicación las condiciones que establecen las Ordenanzas Municipales de Protección y Prevención y la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.3.43.- Lugar de observación del impacto ambiental

El impacto producido por el desarrollo de cualquier actividad en medio urbano estará limitado en sus efectos a las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes. Su cumplimiento se verificará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.3.44.- Evacuación de humos

Todo conducto o chimenea estará convenientemente aislado y revestido lo suficiente como para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Las salidas de humos dispondrán de filtros depuradores, al igual que las chimeneas, salidas de humos y vahos de cocinas colectivas, etc.

Serán de aplicación cuantas disposiciones de contaminación atmosférica estén vigentes, ya sean de ámbito local , autonómico o estatal

Art.3.45.- Instalación de clima artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo

emplear cualquier sistema productor de calor, que pueda mantener las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa correspondiente.

Las instalaciones de climatización cumplirán la normativa de diseño y funcionamiento que les sea aplicable, además de aquella que puedan imponer las Ordenanzas municipales.

Art.3.46.- Emisión de gases, humos, partículas otros contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la fauna, flora, bienes inmuebles, o simplemente, que deterioren las condiciones de limpieza del entorno.

No se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores detectables sin la utilización de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales.

Los gases, humos, partículas, y en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso directamente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art.3.47.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones vigentes de los organismos competentes en la materia, además de las Ordenanzas municipales que pueda dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o máquina diferentes de aquellos que produzcan las perturbaciones, ni naturalmente a las personas.

Art.3.48.- Transmisión de ruidos

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en el lugar y forma que establecen las Ordenanzas municipales.

Art.3.49.- Vibraciones

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumento en los lugares de observación establecidos por las Ordenanzas municipales.

Art.3.50.- Deslumbramiento

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales, no se podrá apreciar ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia de altas temperaturas, tales como combustión, soldadura, etc.

Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad en los locales

Art.3.51.- Dotación de agua

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art.3.52.- Dotación de energía eléctrica

Todo edificio dispondrá de instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente suficientes para las instalaciones previstas en cada caso.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía de los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones técnicas y de dotación que establezca la normativa aplicable.

Art.3.53.- Instalaciones de transformación

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en un edificio o en las zonas señaladas en los planos de ordenación como “reserva para infraestructuras”, éstos deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona, par permitir el desagüe en caso de inundaciones y , además de cumplir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse sobre rasante la vía pública, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Art.3.54.- Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individuales y los fusibles de seguridad.

Art.3.55.- Puesta a tierra

Todo edificio tendrá instalación de puesta a tierra para la estructura y sus instalaciones. La instalación quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masa metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.3.56.- Otras energías

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías, tales como : combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas (energía solar) deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación vigente, las Ordenanzas municipales y las compañías suministradoras.

Art.3.57.- Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de instalación de telefonía e instalaciones de telecomunicación en general, con independencia de que se realice o no la conexión a la red pública. Se exigirá el cumplimiento de la normativa específica para la concesión de las oportunas Licencias de obra.

Art.3.583.- Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan a la red pública de alcantarillado.

Art.3.64.- Evacuación de aguas residuales

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección y Prevención.

Art.3.59.- Vertidos industriales

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección y Prevención.

4. DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 4.0.- Denominación (Consideración previa)

Las ordenanzas denominadas Casco Antiguo (SU-1), Ensanche Residencial (SU-2), Ensanche Residencial (SU-3) e Industrial (SUI) en las anteriores Normas Subsidiarias, pasan a denominarse a través de esta Homologación Z-0 Casco Antiguo, Z-1 Ensanche: Edificación Cerrada, Z-2 Ensanche: Edificación Abierta y Z-I Industrial, respectivamente.

Se crea también la ordenanza Z-T Terciario y los equipamientos se denominan según la legislación urbanística valenciana, es decir: S/P (según sean de la red primaria o secundaria de dotaciones públicas) ED, RD, TD, ID, AD, etc. Se distinguen los que son de titularidad pública de los privados.

Con carácter general se esta a lo que establecen las Normas Subsidiarias de Les Coves de Vinromà y las Modificaciones Puntuales aprobadas con anterioridad a esta Homologación, salvo en aquello que expresamente se cambie o matice a continuación, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en esta Homologación.

CAPÍTULO PRIMERO: PARCELAS RESIDENCIALES

(Ordenanzas Z0, Z1 y Z2, en los planos de ordenación)

Ámbito y usos

Art.4.1.- Ámbito

El área residencial está constituida por las manzanas señaladas con la ordenanza Z-0, Z-1 y Z-2, que expresamente se grafían con ese título en los planos de Ordenación pormenorizada. Ocupan una superficie total de 193.604 m² en el suelo urbano, lo que representa el 45,25 % del total.

Art.4.2.- Usos

El uso principal es el residencial unifamiliar o colectivo y el terciario, siendo este uso por tanto compatible a los efectos del Artículo 5 del Anexo del R.P.C.V.

Los usos secundarios permitidos son:

- Terciario, despachos profesionales y comercio.
- Hostelería y restauración.
- Talleres domésticos o almacén familiar.
- Dotaciones y servicios públicos
- Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos.

Condiciones de parcela

Art.4.3.- División parcelaria

La división parcelaria se establecerá en la Reparcelación de cada Unidad de Ejecución o documento que corresponda. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Homologación será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente. Se estará también a lo que establecen las Normas Subsidiarias para cada ordenanza.

Art.4.4.- Formulación de Estudios de Detalle

Se admitirá la formulación de Estudios de Detalle cuyo objeto sea modificar la parcelación prevista en esta Homologación. La actuación conjunta en más de dos parcelas colindantes que superen la superficie de 1.000 m² exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art.4.5.- Parámetros emplazamiento

La edificación se dispondrá libremente en el interior de las manzanas, atendiendo a su tipología, condiciones de ocupación y edificabilidad, expresadas anteriormente.

Se estará también a lo que establecen las Normas Subsidiarias para cada ordenanza.

Art. 4.6.- Superficie de parcela y ocupación

Los datos correspondientes a estos parámetros son los que se expresan a continuación, en función del tipo de ordenanza:

Ordenanza	Superficie mínima en m ²	Ocupación máxima en %
Z0	La existente históricamente	100
Z1	60	100 (a descontar lo exigido por HD-91)
Z2	120	65

Las parcelas con superficie y frente inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar. En situaciones de esquina estos

valores se ajustarán hasta la mejor solución arquitectónica, sin elevar por ello nunca la edificabilidad de la manzana.

Condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios

Art. 4.7.- Edificabilidad

Los datos correspondientes a este parámetro son los que se expresan a continuación, en función del tipo de ordenanza:

Ordenanza	Edificabilidad en $m^2_{\text{edif}} / m^2_{\text{suelo neto de parcela}}$
Z0	2,50
Z1	2,50
Z2	1,15

Art.4.8.- Volumen y forma de los edificios

0.- Usos computables a efecto del cálculo de la edificabilidad.

- A efecto del cálculo de la edificabilidad sobre parcela no computan los garajes, trasteros y almacenes en planta baja. Si esta planta se destinara a usos vivideros sí se computaría su edificabilidad. La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la misma del coeficiente de edificabilidad unitaria expresado en apartados anteriores.

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.

- La altura máxima será de 10,00 metros en la Ordenanza Z0 y Z1, y de 7,50 metros en las ordenanzas Z2, medidos según se expresa en el artículo 3.18 de esta Homologación. Como resultado de lo anterior el número de plantas resultantes será, en principio, de tres y dos respectivamente. No obstante, el espacio resultante bajo cubierta, también podrá ser ocupado como parte habitable, dando lugar en este caso a viviendas que

manteniendo el volumen máximo envolvente definido por la altura de cornisa y el plano de cubierta, tendrían una altura más, todo ello con independencia de posibles desniveles entre fachadas que pudieran determinar a su vez un mayor número de plantas (manteniendo siempre el volumen máximo envolvente).

- Para la altura libre de piso se está a lo dispuesto en las Normas HD -91.

2. Patios.

Se está a lo dispuesto en las Normas HD -91

3. Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas si se trata de terrazas transitables.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe no brillante y de textura no lisa (en evitación de acabados artificiales impropios de la arquitectura autóctona que se pretende conservar).

- La inclinación máxima de todos los faldones será del 35%, y como aplicación de ello la cumbre no podrá alcanzar una altura superior a 13,50 metros medidos desde la calle más alta.

- Los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta.

4.- Cuerpos salientes

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada. Estos cuerpos podrán ser abiertos (balcones) o cerrados (miradores), su vuelo no superará los 60 cm. y se situarán dejando una altura libre mínima en la acera de 270 cm., siempre

que se pueda garantizar el paso de un vehículo de salvamento (bomberos, ambulancias SAMU, etc.)

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

5.- Elementos salientes

Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que la altura libre a la rasante de la acera en cualquier punto sea de 2,70 m. como mínimo.

6.- Escaleras

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio. Para su diseño se estará a lo dispuesto en las Normas HD 91 y en la LEY 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. (o normativa que la desarrolle o sustituya)

Se estará también a lo que establecen las Normas Subsidiarias para cada ordenanza.

En los proyectos que se presenten para la Z-0 de casco antiguo se exigirá la presentación de una infografía o representación gráfica mediante otra técnica que describa claramente la relación del edificio proyectado con el entorno, acreditando de este modo la correcta inserción en el ámbito de actuación.

Art.4.9.- Condiciones estéticas

Todos los paramentos existentes, incluidas las medianeras y los cerramientos de parcela, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Los cerramientos de parcela a espacios públicos, cuando existan, tendrán una altura máxima de 180 cm. y estarán correctamente rematados con fabrica caravista, o revestida y pintada, mortero monocapa, piedra natural no pulida, etc. En la solicitud de Licencia de obras se hará mención expresa del compromiso del promotor de dejar todos sus paramentos exteriores (incluidas las medianeras y los cerramientos de parcela) completamente terminados y pintados.

Todas las infraestructuras y contadores eléctricos, de agua o de cualquier otro suministro, que por imperativo de las compañías distribuidoras deban colocarse en fachada, deberán incorporarse en el diseño de ésta, en toda clase de intervenciones (con o sin proyecto) y en todas las zonas de calificación urbanística, sin excepción. Todas las infraestructuras quedarán ocultas o se desarrollarán por el interior de los edificios, sea cual sea su uso. Se pretende con ello minorar los graves impactos visuales y constructivos que estos elementos pueden causar.

Los criterios de diseño y ejecución de fachadas, en lo relativo a contadores y otras infraestructuras serán los siguientes:

1. La no existencia de proyecto técnico, por tratarse de una obra menor o de reforma de fachada sin proyecto no exime del cumplimiento de las siguientes determinaciones.
2. En los proyectos técnicos deberá hacerse mención expresa del tratamiento dado a las infraestructuras en fachada.
3. Se prohíbe la colocación del contador sobresaliendo sobre el plano de fachada.
4. Se prohíbe la afectación física o visual de elementos de piedra tallada (arcos, pilastras, sillares exentos, etc.) por los contadores. En caso de duda sobre la posición idónea para colocar los contadores se solicitará informe al técnico municipal.
5. Todos los contadores eléctricos deberán retranquearse con respecto al plano de fachada de modo que se permita la inclusión de los mismos dentro de un espacio cerrado por una puerta y marco (metálicos, de madera, etc.). La hoja de la puerta se forrará con el mismo material que la fábrica del perímetro: piedra, mortero monocapa pintado, ladrillo caravista, chapa, etc., excepto si se trata de una puerta de madera, que podrá quedar vista.
6. Los contadores de otras infraestructuras también deberán quedar ocultos o integrados en el diseño de la fachada, así como el cableado, puntos de enganche, armarios o cualquier otro elemento de la infraestructura.

4.9.1. Composición de fachadas

En las fachadas exteriores los criterios de diseño son libres.

- Huecos: queda expresamente prohibido dejar la planta baja, sea cual fuere su uso futuro, sin terminar de ejecutar y cerrar por completo de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

- Se prohíben las cajas de persiana al exterior.

- Lo anterior habrá de cumplirse en todos los casos, esté o no prevista su utilización en un plazo determinado de tiempo. Así pues los proyectos de edificación tendrán que incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio.

4.9.2. Acabados

Los paramentos de fachada a la vía pública o visibles desde ésta y medianerías al descubierto se realizarán con piedra vista, ladrillo caravista no brillante, fábrica revocada o enfoscada y pintada, fábrica con mortero monocapa, fábrica de bloque de hormigón u hormigón coloreados (excluyendo el gris), madera, etc., quedando totalmente prohibido:

- La fábrica de material cerámico visto (tabicón, ladrillo panal, etc.) no especialmente preparado para exteriores, la fábrica de bloque de hormigón gris o de hormigón visto sin colorear.

Así como revestimientos superficiales de:

- Azulejos cerámicos o similares
- Piedras pulidas
- Enfoscado gris de cemento
- Fibrocemento
- Aplacados vitrificados
- Y cualquier acabado propio de pavimentos o paramentos interiores

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, aluminio lacado, PVC, acero o hierro pintado o tratado, según zona de ordenanza.

Se estará también a lo que establecen las Normas Subsidiarias para cada ordenanza.

Dotación de aparcamientos

Art.4.10.- Dotación de aparcamientos

Todas las parcelas residenciales de nueva creación (excepto las de ordenanza Z0) deberán disponer en su interior de, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.

CAPÍTULO SEGUNDO: PARCELAS INDUSTRIALES Y TERCIARIAS

Ámbito y usos

Art.4.11.- Ámbito

Las manzanas industriales y terciarias están constituidas por las parcelas que expresamente se grafían con ese título en el Plano O.P.1, de Ordenación Pormenorizada. Se identifican en los planos de ordenación por sus claves de ordenanza, que genéricamente son la Z-I y Z-T.

Art. 4.12.- Definición

La tipología corresponde a edificios industriales adosados o aislados.
El uso principal es el industrial o terciario.

Se establecen tres grados en función del tamaño mínimo de parcela.

Grado 1º. Trescientos metros cuadrados - 300 m² (industria nido).

Grado 2º. Quinientos metros cuadrados - 500 m² (industria adosada).

Grado 3º. Mil metros cuadrados - 1.000 m² (industria exenta).

Art.4.13.- Usos

El uso principal de esta zona es el industrial y el terciario. Son usos compatibles aquellos relacionados con la actividad industrial - terciaria, la distribución y comercialización de sus productos y su vigilancia. Se prohíbe expresamente el uso residencial en este ámbito.

Condiciones de parcela

Art.4.14.- División parcelaria

1.-No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelación o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y a las siguientes dimensiones de su lindero frontal.

Grado 1º. Ocho metros - 8 m.

Grado 2º. Quince metros - 15 m.

Grado 3º . Veinticinco metros - 25 m.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para el lindero frontal.

3. En grado 1º las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima, y no sean reparcelables, se exceptúan de las condiciones de los apartados anteriores, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado. No se permite la división de las parcelas que expresamente presenta esta Homologación, salvo si se tramita un Estudio de Detalle.

Art.4.15.- Formulación de Estudios de Detalle

Se admitirá la formulación de Estudios de Detalle cuyo objeto sea modificar la parcelación prevista en esta Homologación.

Art.4.16.- Parámetros de emplazamiento

Son los señalados por los planos de ordenación pormenorizada, en los que se expresa claramente lo que es alineación exterior fija, dando a vía pública y lo que es el área máxima ocupable por la edificación, en función de las ocupaciones respectivas.

En todos los casos la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo a vial de 5m para resolver en la parcela su aparcamiento. La zona retranqueada de uso privado recayente a la vía pública y destinada a aparcamiento y operaciones de carga y descarga no tendrá ningún elemento de cierre, mientras que las zonas traseras no ocupables por la edificación (y las laterales en el grado 3º) sí podrán cerrarse.

En los retranqueos a la vía pública quedan prohibidos las construcciones auxiliares, así como los depósitos de residuos no controlados. En todos los grados las operaciones de carga y descarga deberán resolverse obligatoriamente dentro de la propia parcela.

La configuración arquitectónica de las parcelas industriales estará también condicionada por el REAL DECRETO 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (BOE de 30 de julio de 2001), si es que éste le resultara de aplicación.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art.4.17.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1.- Altura.

La altura máxima de la cornisa o cumbrera de la edificación será de 10'00 metros, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

2.- Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la misma de un coeficiente de edificabilidad unitaria de 1,50 m²c/m²suelo

Art.4.18.- Condiciones estéticas

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Los cerramientos de parcela a espacios públicos, cuando existan, estarán correctamente rematados.

4. En todos los casos en que la edificación se adose a un linde medianero no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero que deberá tratarse, en aquellas zonas que quede al descubierto, con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

Los **proyectos** justificarán la adecuación estética a su entorno, a tal fin se presentará

- Fotomontaje de la implantación con indicación de colores, texturas y calidades de fachada.
- En el caso de conjuntos de naves, o edificaciones adosadas, se preverán elementos comunes que compongan estéticamente el conjunto, y sean inalterables por los propietarios individuales y así se haga constar fehacientemente.
- El informe técnico del proyecto a los efectos de la obtención de licencia de obras, comprobará la citada adecuación de las características estéticas de las edificaciones.

Los **criterios básicos** a tener en cuenta serán:

- Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni meros enlucidos y pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

- Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

- Acabados

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà*.

Página 94 de 104

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

- Publicidad

Se adjuntará propuesta de rótulos, etc. en el proyecto.

Dotación de aparcamientos

Art.4.19.- Dotación de aparcamientos

Todas las parcelas industriales y terciarias dispondrán de un retranqueo de 5,00 (cinco) metros a la vía pública destinado específicamente a aparcamiento. Esta zona no podrá cerrarse ni destinarse a otro uso.

CAPÍTULO TERCERO: INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Ámbito y usos

Art.4.20.- Ámbito

El área de reserva para infraestructuras del suelo urbano y urbanizable que se establece en esta Homologación, está constituida por las parcelas grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada. Se identifican en los planos de ordenación por su clave de ordenanza, que genéricamente es la ID.

Art.4.21.- Usos

El uso permitido en esta área es el de infraestructuras de servicios.

Condiciones de parcela

Art.4.22.- División parcelaria

Las parcelas asignadas son, como se ha señalado anteriormente, las grafiadas – con carácter orientativo y no vinculante en el suelo urbanizable- en los planos de ordenación pormenorizada.

Art.4.23.- Parámetros de emplazamiento

Dadas las condiciones y el uso previsto de la parcela, no se limita la posición de la edificación dentro de la parcela (que, en todo caso, está a su vez condicionada por las prescripciones de las compañías suministradoras).

Condiciones de volumen y forma de los edificios e instalaciones

Art.4.24.- Condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios

La edificación se desarrollará en una sola planta, con una altura máxima de cornisa de 3,00 metros, salvo instalaciones que por sus características específicas requieran mayor altura. La edificabilidad de estas parcelas es de 1,00 m²c/m²suelo. Se permiten cubiertas planas o inclinadas un máximo del 35%.

Condiciones estéticas

Art.4.25.- Condiciones estéticas

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Los cerramientos de parcela a espacios públicos, cuando existan, estarán correctamente rematados.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias también deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto del sector.

CAPÍTULO CUARTO: ZONAS VERDES

Ámbito y usos

Art.4.26.- Ámbito

El área destinada a zonas verdes públicas que, en cumplimiento al Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente se establece en esta Homologación, está constituida por los terrenos señalados en los planos de ordenación como P JL, ZV-JL y ZV-AL. Se identifican en los planos de ordenación por su clave de ordenanza, que genéricamente es la ZV.

Art.4.27.- Usos y edificabilidad

El uso dominante en esta zona es el propio de un área de esparcimiento y recreo. Se permite el uso terciario, como uso complementario al jardín, es decir, si se trata de un pequeño kiosco, bar – terraza o similar. En tal caso la ocupación no podrá exceder del 5% del área total del jardín y la edificabilidad de 0,05 m²t/m²s. El edificio se desarrollará en una sola planta con disposición libre en la parcela. Estéticamente este elemento tendrá unas características al entorno, si bien en razón de su uso se podría plantear una solución más atrevida e incluso la búsqueda de la misma a través de un concurso público.

La regulación del horario de este establecimiento así como de sus niveles acústicos corresponderá al ayuntamiento.

Cualquier elemento de mobiliario urbano que se incorporé deberá tener un cuidado y respetuoso diseño, de modo que su integración en el entorno sea lo más discreta posible.

Cualquier otro uso no directamente vinculado a los valores naturales de este espacio queda prohibido expresamente

CAPÍTULO QUINTO: EQUIPAMIENTOS

Ámbito y usos

Art.4.28.- Ámbito

El área de reserva para equipamientos en suelo urbano se señala en los planos de ordenación con su clave correspondiente y se ha superficiado en la síntesis estadística según usos.

Art.4.29.- Usos

Los usos permitidos en esta área son el de equipamiento Deportivo – Recreativo (SRD) o equipamiento Administrativo – Institucional (AD).

Condiciones de parcela

Art.4.30.- División parcelaria

Las parcela asignadas se grafían en los planos de ordenación pormenorizada

Art.4.31.- Parámetros de emplazamiento

El área de movimiento de la edificación dentro de las parcelas de nueva creación es la señalada en los planos ordenación pormenorizada

Condiciones de volumen y forma de los edificios e instalaciones

Art.4.32.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Se establecen las mismas condiciones que para la edificación residencial Z1.

Condiciones estéticas

Art.4.33.- Condiciones estéticas

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 98 de 104

Se establecen las mismas condiciones que para la edificación residencial Z1.

3.5 TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN ÁREA URBANA

OBJETO.

El objeto de esta normativa es garantizar la protección de todos los restos arqueológicos del Centro Histórico de Les Coves de Vinromà y su entorno.

DEFINICIÓN.

El Patrimonio Arqueológico del Centro Histórico de Les Coves de Vinromà queda constituido por todos aquellos restos ocultos de construcciones o testimonios de la actividad manual del hombre (utensilios, armas, vasos, monedas y demás objetos de uso corriente) que, por formar parte de la historia, merecen una protección específica y el empleo de una metodología propia para su recuperación, datación y catalogación.

CLASIFICACIÓN.

Dado que el Patrimonio Arqueológico del Centro Histórico de Les Coves de Vinromà está oculto, se establece una clasificación en función de la previsión de su aparición en distintas zonas, estableciéndose las siguientes:

ZONA 1.

Comprende las áreas urbanas incluidas dentro del perímetro de la antigua muralla (Bien de Relevancia Local), específicamente recogidas en toda la documentación gráfica de esta Homologación.

ZONA 2.

Comprende el área urbana y periurbana lindante con las áreas de protección de los Bienes de Relevancia Local, ocupada por la expansión de la población durante la etapa medieval cristiana, Edad Moderna y contemporánea (suelo urbano y urbanizable).

NORMATIVA.

En todas las obras en las que se efectúe remoción de tierras u obra de pavimentación, dentro del área comprendida en la Zona 1 será necesaria la intervención arqueológica.

En las obras que se realicen en la Zona 1 será obligatoria la realización de sondeos arqueológicos que permitan conocer el proceso histórico en el subsuelo (Estudio Previo de Afección del Patrimonio, redactado por un arqueólogo y anterior al proyecto de obra). Si estos sondeos dan como resultado el hallazgo de niveles arqueológicos de importancia, se realizará una excavación en área. La realización de los sondeos no exime del seguimiento arqueológico en las posteriores fases de la obra que conlleven la realización de zanjas y otras remociones de terreno.

En las obras que se realicen en la Zona 2 no será obligatoria la realización de sondeos arqueológicos. Se realizará un seguimiento en aquellas fases de obra que conlleven la realización de zanjas y otras remociones de terreno. Solo en el caso de que apareciesen elementos de importancia, se procedería a la realización de sondeos.

Toda concesión de licencia de obra deberá llevar implícita la obligatoriedad de que el propietario, o la empresa constructora, no podrán continuar con la fase de construcción sin que se emita un informe con los resultados obtenidos en la intervención arqueológica, ante el cual, el Ayuntamiento, junto con la Consellería de Cultura, dispondrá la continuación del proceso de edificación o pavimentación con total normalidad, o destrucción de los restos hallados, recogida de elementos patrimoniales, conservación "in situ" de elementos de gran importancia o replanteamiento del proyecto, según sea el caso.

El Ayuntamiento dispondrá de los medios humanos y económicos necesarios para realizar los trabajos de arqueología, mediante servicios propios o mediante la contratación de empresas, pudiendo girar la correspondiente tasa por prestación de estos servicios o asumírselos a su cuenta, si así lo estimare, y facultando a los propietarios a promover y costear estos trabajos por cuenta propia, si así se considera necesario.

Toda intervención arqueológica deberá contar con los permisos de excavación oportunos, emitidos por la Consellería de Cultura, a nombre del arqueólogo titular de la intervención.

Estas solicitudes se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural de Valencia, en especial el título III, artículo 60, sobre el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.

Fuera de las Zonas 1 y 2, todo hallazgo arqueológico casual deberá ser notificado al Ayuntamiento y a la Consellería de Cultura, según lo dispuesto en la misma Ley 4/98, artículo 65.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: tolerancia en las mediciones

En el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las Unidades de Ejecución, se admite una tolerancia en cuanto a superficies de un 5 % y de un 2 % en elementos lineales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: reservas de infraestructuras en suelo urbanizable

La posición de las reservas para infraestructuras (centros de transformación, armarios diversos, etc.) en ámbitos de gestión en suelo urbano y urbanizable tiene carácter orientativo y no vinculante, pudiéndose por tanto modificar en cuanto a su ubicación y superficie en el proyecto de urbanización correspondiente, si resultara justificado y siempre que ello no comporte modificación de los parámetros urbanísticos.

En caso de contradicción entre diversos planos prevalecerá el plano que esté específicamente dedicado al tema en que surja el conflicto.

A todos los efectos, tienen validez normativa los planos de la serie 1/1.000 ordenación de pormenorizada, 1/ 2.000 de ordenación pormenorizada global y 1/10.000 relativos a la Ordenación estructural y Clasificación del Suelo.

Los demás planos tienen carácter indicativo, comprensivo o explicativo, no normativo.

DISPOSICIÓN FINAL: Determinaciones vigentes de la Normas Subsidiarias

Además de lo establecido en esta Homologación, siguen vigentes todas las determinaciones de las Normas Subsidiarias relativas al suelo no urbanizable y al Catálogo Histórico, Artístico y Arquitectónico que no resulten contradictorias con la Homologación o con la legislación aplicable (en cuyo caso prevalecerán éstas)

En Castellón, agosto del dos mil cinco

GASPAR ESPINOSA RUFAT

VÍCTOR GARCÍA GIL

Fdo. LOS ARQUITECTOS REDACTORES

4 ANEXOS

Redactor: Víctor García Gil, ARQUITECTO (AUG-ARQUITECTOS, S.L)

Gaspar Espinosa Rufat, ARQUITECTO

Promotor: *Ajuntament de Les Coves de Vinromà.*

Página 103 de 104

TÍTULO TERCERO DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CAPÍTULO 5.1 PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

- I-1 Usos actuales del suelo, edificaciones y afecciones Escala 1/2.000
- I-2 Planeamiento vigente: ordenación pormenorizada..... Escala 1/2.000
- I-3 Planeamiento vigente: Clasificación del sueloEscala 1/10.000

CAPÍTULO 5.2 PLANOS DE ORDENACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- OE-1 Ordenación estructural: Clasificación del suelo (modificado)Escala 1/10.000
- OE-2 Ordenación estructural: Red primaria de reservas de SD público Escala 1/3.000
- OP-1 Ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizableEscala 1/ 2.000
- OPC-1 Ordenación pormenorizada del sector SUR -1 Escala 1/1.000
- OPC-2 Ordenación pormenorizada del sector SUR -2 Escala 1/1.000
- OPC-3 Ordenación pormenorizada del sector SUI-1 Escala 1/1.000