



AJUNTAMENT DE LES COVES DE VINROMÀ

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR PARQUE INDUSTRIAL MEDIO
AMBIENTAL “LES COVES”**

Promotor: Ayuntamiento de Les Coves de Vinromà

Les Coves de Vinromà, diciembre de 2010

INDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A.1. ANTECEDENTES.

A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

A.3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. Unidad de ejecución.

3.2. Modificación de la parcela mínima.

3.3. Modificación de usos pormenorizados.

3.4. Secuencia de gestión y urbanización.

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

B.1. NORMAS URBANISTICAS.

B.2. FICHA DE GESTIÓN.

B.3. PLANOS.

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1. ANTECEDENTES.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón (CTUC), el 17 de noviembre de 2006, aprobó definitivamente la Homologación y el Plan Parcial del Sector Parque Industrial Medioambiental de Les Coves de Vinromá.

Este sector tiene una parte denominada A, situada al oeste de la CV-10, y una parte denominada B, ubicada al este del término municipal de Les Coves de Vinromá. El ámbito de Homologación y Plan Parcial se extiende también a unos terrenos situados al sur del barranco Peñalarga, al oeste de la CV-10, que se destinan a Red Primaria denominada Parque de Ribera, así como dos zonas destinadas a viario de la red primaria adscrita al sector delimitado y externas al mismo. Una de estas zonas es la ubicada sobre la CV-10 y terrenos colindantes, donde se ha previsto la rotonda de acceso a la parte A. La otra zona adscrita de viario está destinada a la conexión de la CV-10 con el camino de acceso a la parte B, mediante la creación de un nuevo vial.

En el Plan Parcial se delimitaba una única Unidad de Ejecución, constituyendo todos los terrenos del Sector, junto con los adscritos una

única Área de Reparto.

Posteriormente a la aprobación definitiva, el Ayuntamiento se vio abocado a acometer diversas modificaciones del referido Plan Parcial, que afectaban exclusivamente a aspectos y parámetros de la ordenación pormenorizada, con el objetivo de racionalizar y agilizar el desarrollo del sector, modificaciones que estuvieron referidas en concreto a las siguientes determinaciones:

1. Modificación de los usos pormenorizados del Plan Parcial, ampliando los usos prohibidos a fin de preservar el sector de todos aquellos que pudieran tener un impacto negativo sobre el medio ambiente (vertedero o tratamiento de residuos, etcétera).
2. Reducción de la superficie de parcela mínima en la zona ZA-1 de la Parte A del Sector.
3. Modificación de la Unidad de Ejecución única para su división en cuatro ámbitos, Unidades configuradas mas bien como fases secuenciales de gestión y de ejecución de las obras de urbanización. En lo relativo a las unidades de ejecución, la modificación, aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Coves de Vinromá el día 30 de septiembre de 2008, tenía por objeto *“facilitar la tramitación, gestión y ejecución de las obras de urbanización”* o *“obtener mayor agilidad en la tramitación y ejecución de las obras de urbanización”*.

El contenido de dicha modificación, sin embargo, no se ha llevado a cabo, se ha mostrado ineficaz en las actuales circunstancias ya que, dos años después de su aprobación, únicamente se ha traducido en una fase de gestión, consistente en la reparcelación voluntaria de la UE-1, aprobada definitivamente por Decreto de la Alcaldía de 12 de marzo de 2009. Está pendiente de ejecución su urbanización, sólo acometida parcialmente con carácter provisional, y está pendiente asimismo la gestión y el desarrollo del resto de unidades, la red primaria adscrita y toda la obra de urbanización completa del Sector.

La Sentencia numero 643, de 7 de mayo de 2010, del TSJ de Valencia, ha afectado al acuerdo de la CTUC de 17 de noviembre de 2006, de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial originario, por cuestiones formales, si bien se ha producido la aprobación definitiva posteriormente, a solicitud del Ayuntamiento (acuerdo pleno de 30 de agosto de 2010), por acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, con efectos a la fecha inicial de 17 de noviembre de 2006. El mismo acuerdo de la CTUC asume las modificaciones puntuales del Plan Parcial aprobadas con posterioridad al 17 de noviembre de 2006, así como los instrumentos de gestión ejecutados.

A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La anterior modificación del Plan Parcial, iniciada a principios de 2008, fue redactada en unas circunstancias muy distintas a las que se viven en el momento actual, en el que el urbanismo se ve fuertemente condicionado por la profunda crisis económica que se está atravesando y que obliga a los distintos agentes que intervienen, y en especial a la Administración, al difícil pero necesario reto de plantear soluciones realistas y ajustadas temporalmente a una secuencia lógica y viable de desarrollo, sin minorar la calidad de la urbanización pero incorporando los condicionantes que derivan del imperativo de la realidad.

En primer lugar se pretende, a efectos de gestión (equidistribución) recuperar el planteamiento original de reparcelar el sector en una sola unidad de ejecución, lógicamente preservando la reparcelación ya aprobada definitivamente y consolidada de las previstas en el Plan Parcial de 2008, es decir preservando la gestión (equidistribución) de la denominada UE-1, si bien se modificará la afección de cargas de la parcela resultante para ajustarla a la nueva secuencia de equidistribución y ejecución.

El resto de unidades, o fases secuenciales de gestión y urbanización, se suprimen, ya que su delimitación y secuencia de ejecución no obedecía a un planteamiento de funcionalidad, o aprovechamiento, sino mas bien

económico o de distribución de cargas, que pretendía optimizar y agilizar el desarrollo completo de la actuación y precisamente ésa fue su justificación, pensando en una gestión y urbanización del sector casi simultaneas, impulsadas por la dinámica de un motor económico potente, con el agente urbanizador a la cabeza. Sin embargo, más de dos años después aquella secuencia ha sido completamente incumplida y en una época de “mínimos” económicos es necesario descender a la realidad, lo que exige separar una primera fase prioritaria de gestión reparcelatoria (equidistribución) del conjunto del sector (excepto la denominada UE-1, ya reparcelada voluntariamente y que, como hemos indicado antes, se mantiene), que queda priorizada respecto de las demás, y una segunda fase posterior de urbanización que debe tener un tratamiento muy ajustado a la realidad, sin renunciar a la ordenación estructural establecida pero dotando a la urbanización y gestión de cuotas de una elasticidad que permita el arranque y posterior desarrollo de la actuación, priorizando las distintas fases en función de su importancia estratégica y funcional en el conjunto de la actuación.

Para alcanzar este objetivo fundamental se incluirán en la ficha de gestión del sector (parte normativa de ordenación pormenorizada) unas **condiciones básicas de urbanización y gestión** adaptadas a la secuencia lógica de desarrollo por fases que se persigue, para ajustarse al máximo a la realidad existente y previsiones a corto y medio plazo.

Asimismo y como objetivo complementario, se pretende optimizar la posibilidad de efectivas implantaciones productivas, de actividades

económicas reales de los usos propios del sector, lo cual implica la necesidad de ajustar la relación entre la estructura de la propiedad y las parcelas mínimas previstas, con el fin adicional de evitar al máximo por un lado las adjudicaciones excesivamente divididas y por otro lado los proindivisos y la insuficiencia de las pequeñas fincas de aportación para obtener finca de resultado, de manera que tengan cabida el mayor número de propietarios posible y consecuentemente modificar algunos parámetros de ordenación pormenorizada, en coherencia con la nueva unidad mínima parcelaria.

Por último, también como objetivo complementario, se amplían los usos pormenorizados permitidos en la zona ZD (Parte B) abriéndolos a las actividades relacionadas con las energías renovables no contaminantes, al tratarse de un sector con gran proyección de futuro y respetuoso con el medio ambiente.

A.3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, la presente Modificación puntual del Plan Parcial “Parque Industrial Medioambiental Les Coves” tiene los siguientes objetivos fundamentales:

3.1. Recuperar la **unidad de ejecución única** de todo el sector, cuya gestión (equidistribución) obtiene el carácter de objetivo prioritario, si bien se preserva la reparcelación voluntaria (gestión y equidistribución) ya aprobada sobre la antigua “UE-1”, salvo cualquier referencia a la afección finalista de cargas, que se deberá reajustar a la nueva secuencia de actuación. Este reajuste no afecta a la carga, en si, es decir a su cuantía, sino a la vinculación concreta o destino o ámbito material de contenido de dicha carga.

3.2. Reducir la superficie de **parcela mínima** en una parte de la zona ZA-1 que pasa a denominarse ZA-3 (manzana M3) y correlativamente aumentarla en la zona ZA-2, para su mejor adaptación a las actuales necesidades del sector y a la estructura de propiedad existente, adaptando algunos parámetros de ordenación pormenorizada a estas nuevas superficies.

3.3. Ampliar los usos pormenorizados en la zona ZD (Parte B del

sector), para permitir la concurrencia de actividades relacionadas con las energías renovables no contaminantes acordes con la vocación medioambiental de este parque industrial.

3.4. Establecer en la ficha de gestión del sector unas normas básicas que definan de forma elástica la **secuencia lógica de gestión y urbanización** del sector y en concreto:

3.4.1. *Respecto de la gestión:*

A. Establecer como primera fase de desarrollo de la actuación la **Reparcelación Forzosa** del resto aún no reparcelado de la unidad de ejecución única del sector, separándola de la posterior fase de urbanización. Resulta que mientras no se obtenga la aprobación definitiva de la reparcelación completa (equidistribución) de todo el resto del sector y por tanto mientras no se obtengan los suelos dotacionales públicos que dan acceso a la parte A, conjuntamente con la red primaria ubicada sobre la CV-10, rotonda de acceso a la parte A, no es posible ejecutar las obras de urbanización, ni la dotación de servicios, ni el acceso, a la UE-1 ya gestionada (reparcelada), motivo por el cual se considera fase prioritaria la reparcelación (equidistribución) de la unidad única del sector, separándola de la fase posterior de urbanización.

B. Determinación de unos **criterios básicos de adjudicación de parcelas** de resultado, acordes con las fases de desarrollo de la urbanización, priorizando la ubicación de los propietarios llamados minoritarios, no vinculados al agente urbanizador en origen.

C. Establecer un tratamiento específico para los terrenos correspondientes a la dotación de red primaria denominada **PRV-2** adscrita al sector y externa al mismo (no colindante), cuya gestión y urbanización se pospone como última fase de desarrollo de la Actuación, por ser coherente con el objetivo de desarrollo secuencial y adaptado a las actuales circunstancias económicas y de viabilidad real de desarrollo del sector. Por ello precisamente esa dotación se gestionará por expropiación, que queda diferida al momento de su ejecución, reservando su valor, es decir su aprovechamiento neto (una vez descontado el correspondiente a la retribución al urbanizador por la cargas de urbanización), al pago del justiprecio en el momento de su ejecución, por lo que el citado aprovechamiento neto, correspondiente al valor del suelo bruto sin urbanizar establecido en el PAI, se adjudicará en la Reparcelación con carácter fiduciario al Ayuntamiento, afecto al cumplimiento de dicha finalidad.

Esta forma de ejecución de dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria esta expresamente recogida

en la LUV, cuyo artículo 187, 1 dice que “*el suelo destinado a dotaciones públicas, además de por aplicación de las técnicas reparcelatorias en unidades de ejecución continuas o discontinuas, se podrá obtener, mediante expropiación o ejecución directa, en cualquier momento y clase de suelo, sin perjuicio de las reservas de aprovechamiento a que ello de lugar*” y es compatible con la reparcelación completa del sector al que está adscrita dicha dotación mediante las técnicas de reserva o adjudicación fiduciaria del aprovechamiento que dichos terrenos generan.

3.4.2. Respecto de la urbanización:

El objetivo prioritario es establecer una secuencia funcional de urbanización dividida en **fases**, a desarrollar con posterioridad a la aprobación definitiva e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, secuenciadas en función de su importancia funcional y estratégica en el conjunto del sector.

Todos los cambios que se contienen en esta Modificación forman parte de la ordenación pormenorizada, de competencia municipal, por lo que su trámite se sustanciará con información pública de un mes y aprobación municipal. No se proponen modificaciones de ningún elemento perteneciente a la ordenación estructural.

A continuación se desarrolla más pormenorizadamente cada uno de los contenidos de la Modificación expuestos:

3.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Se determina una única **unidad de ejecución** tal y como venía configurada en el Plan Parcial originario, si bien se preserva la reparcelación voluntaria ya aprobada sobre la antigua “UE-1”, salvo cualquier referencia a la afección finalista de cargas, que se deberá reajustar a la nueva secuencia de actuación.

3.2. MODIFICACIÓN DE LA PARCELA MÍNIMA.

El Plan Parcial del Parque Industrial Medioambiental Les Coves establece actualmente (Modificación de 2008) para la parte A las siguientes superficies de parcela mínima:

ZONA ZA-1: PARCELA MÍNIMA: 300 m².

ZONA ZA-2: PARCELA MÍNIMA: 5.000 m².

Con el fin de optimizar la implantación de actividades y, por ende, facilitar la ejecución del sector, y conocida y actualizada la estructura de la propiedad, y con el fin de evitar, al máximo, la dispersión de adjudicaciones en las manzanas más grandes y evitar, por otro lado,

indemnizaciones compensatorias a propietarios que no lleguen a tener derecho para adjudicación independiente, y disminuir las adjudicaciones en proindiviso, se propone en la presente modificación un aumento de la superficie de parcela mínima en la zona ZA-2 y, al tiempo, una reducción de la superficie de parcela mínima en una parte de la zona ZA-1, al objeto de posibilitar la concentración en esta nueva zona de los propietarios minoritarios de escasa superficie de aportación, con la denominación de ZA-3.

En la parte con eficacia normativa se prevé asimismo que una vez reparcelada esta nueva zona ZA-3 y cumplidos los objetivos equidistributivos antes apuntados, se prohibirá en lo sucesivo la división de las parcelas resultantes por debajo de los 300 m². Se establecen también las lógicas adaptaciones de parámetros para la nueva unidad mínima parcelaria.

Por lo tanto **las nuevas superficies de parcela mínima de la Parte A** serán:

ZONA ZA-1: PARCELA MÍNIMA: 300 m² (Manzanas M1 y M2).

ZONA ZA-2: PARCELA MÍNIMA: 8.000 m² (Manzanas M4 a M7).

ZONA ZA-3: PARCELA MÍNIMA: (Manzana M3):

- Hasta la inscripción del Proyecto de Reparcelación..... 150 m²
- Después de la inscripción del Proyecto de Reparcelación..... 300 m²

3.3. *USOS PORMENORIZADOS .*

Se mantienen los mismos usos previstos en el anterior Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo de 30 de septiembre de 2008 para las zonas ZA-1 y ZA-2 y se establecen idénticos usos para la nueva zona ZA-3.

Por otro lado, se amplían los usos pormenorizados en la zona ZD (Parte B) a aquellas actividades relacionadas con la producción de energías renovables no contaminantes.

3.4. *SECUENCIA DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.*

Esta secuencia se establece y desarrolla en la ficha de gestión del sector, a la que nos remitimos.

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

B.1. NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 1.- La presente modificación del Plan Parcial deroga la anterior modificación aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Coves de Vinromá el día 30 de septiembre de 2008, salvo en lo relativo a la gestión de la denominada UE1 prevista en dicha modificación que ha sido objeto de reparcelación voluntaria. Por lo tanto, la presente modificación incide directamente sobre el Plan Parcial del Sector Parque Industrial Medioambiental “Les Coves” aprobado por acuerdo de la CTUC de 17 de noviembre de 2006 y ratificado por acuerdo de la CTUC 30 de septiembre de 2010 (texto normativo publicado en el BOP de Castellón numero 149 de 14 de diciembre de 2006).

Artículo 2.- Se añade el siguiente apartado como primer párrafo del artículo 11 (Capítulo I, ZONA INDUSTRIAL ZA-1) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado por acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010:

“Identificación: La zona ZA-1 esta constituida por la Manzana M-1 y M-2 de la Ordenación.”

Se modifican los siguientes apartados del artículo 11 (Capítulo I, ZONA INDUSTRIAL ZA-1) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado por acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, que quedan redactados en los siguientes términos:

“**Altura máxima:** 13 m excepto para elementos de la instalación industrial que requieran más altura, en función de las características concretas de la actividad”

“**Retranqueos:** La línea de edificación estará retranqueada 5 m del límite de propiedad en fachada y en los lados recayentes a viales, y 5 m en los lados recayentes a zonas verdes. No permitiéndose en esta zona de retranqueo construcción alguna ni por encima ni por debajo de la rasante, salvo construcciones auxiliares para instalaciones que deban adosarse a la alineación, como centros de transformación de energía eléctrica, centros de entrega de energía, puestos de vigilancia y armarios para instalaciones.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a zona de aparcamiento, zona ajardinada o accesos. Estos espacios deberán estar pavimentados o ajardinados.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 3 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas para lo cual se exigirá acuerdo expreso entre propietarios colindantes recogido en escritura pública.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o similares.

Todos los parámetros de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de desperdicios y/o materiales, salvo que estos últimos se encuentren debidamente envasados.”

“Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de **300 m²**, debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 12 metros”

“Usos permitidos:

- Almacenes.
- Comercial.
- Deportivo.
- Docente.
- Espectáculos.
- Recreativos.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento.
- Hotelero.

- Industrial.
- Oficinas.
- Religioso.
- Salas de reunión.
- Sanitario.
- Socio-cultural.
- Servicios administrativos.
- Plantas de biogás.

Usos prohibidos:

- Asistencial-benéfico.
- Tratamiento, almacenamiento y gestión de residuos ajenos o externos (excepto plantas de biogás). Se autorizaran cuando sean actividades complementarias de la actividad principal permitida en el mismo sector.
- Viviendas (se prohíbe el uso vivienda, no obstante se permitirá una vivienda por instalación industrial siempre y cuando resulte justificada su existencia por motivos de vigilancia y control de la misma).
- Instalaciones de combustión, incineradoras y atomizadoras.
- Cementeras.
- Fritas y esmalteras.
- Industrias extractivas y dragados.
- Almacenes de combustibles sólidos.
- Industria de fabricación de sanitarios.

- Industrias químicas de los puntos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.6 contempladas en el Anexo I de la Ley 2/2006, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Industrias de curtido de cuero.
- Instalaciones para la eliminación o aprovechamiento de canales o despojos de animales.
- Industria del carbono.
- Otros usos distintos a los especificados en el apartado de usos permitidos.”

Artículo 3.- Se añade el siguiente apartado como primer párrafo del artículo 12 (Capítulo II, **ZONA INDUSTRIAL ZA-2**) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado por Acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, que queda redactado en los siguientes términos:

“Identificación: La zona ZA-2 esta constituida por las manzanas M-4 a M-7 de la Ordenación.”

Se modifican los siguientes apartados del artículo 12 (Capítulo II, **ZONA INDUSTRIAL ZA-2**) de las Normas Urbanísticas del Plan parcial aprobado por acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, que quedan redactados en los siguientes términos:

“Altura máxima: 13 m excepto para elementos de la instalación industrial que requieran más altura, en función de las características concretas de la actividad.”

“**Retranqueos:** La línea de edificación estará retranqueada un mínimo de 5 m del límite de propiedad en fachada y en los lados recayentes a viales, y 3 m en los lados recayentes a zonas verdes. No permitiéndose en esta zona de retranqueo construcción alguna ni por encima ni por debajo de la rasante, salvo construcciones auxiliares para instalaciones que deban adosarse a la alineación, como centros de transformación de energía eléctrica, centros de entrega de energía, puestos de vigilancia y armarios para instalaciones.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada deberán tener un tratamiento ajardinado, pudiéndose destinar también a aparcamiento y acceso a la parcela.

Se exigirá un retranqueo mínimo de 5 m a los lindantes laterales y posteriores, salvo edificaciones adosadas para lo cual será preciso acuerdo expreso entre propietarios colindantes recogido en escritura pública.

Los espacios libres obtenidos por el retranqueo a colindantes podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o similares.

Todos los parámetros de cerramiento lateral vistos desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a calidades de acabado (como mínimo enlucido y pintado).

Se prohíbe expresamente el uso de los espacios libres visibles desde el exterior como depósito de materiales, y/o desperdicios.”

“**Cerramientos de parcela.** El cerramiento de parcela en la fachada a viales no será obligatoria”.

“**Condiciones de las parcelas:** La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de **8.000 m²**, debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 16 metros.”

“**Usos permitidos:**

- Almacenes.
- Comercial.
- Deportivo.
- Docente.
- Espectáculos.
- Recreativos.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento.
- Hotelero.
- Industrial.
- Oficinas.
- Religioso.
- Salas de reunión.
- Sanitario.

- Socio-cultural.
- Servicios administrativos.
- Plantas de biogás.

Usos prohibidos:

- Asistencial-benéfico.
- Tratamiento, almacenamiento y gestión de residuos ajenos o externos (excepto plantas de biogás). Se autorizaran cuando sean actividades complementarias de la actividad principal permitida en el mismo sector.
- Viviendas (se prohíbe el uso vivienda, no obstante se permitirá una vivienda por instalación industrial siempre y cuando resulte justificada su existencia por motivos de vigilancia y control de la misma).
- Instalaciones de combustión, incineradoras y atomizadoras.
- Cementeras.
- Fritas y esmalteras.
- Industrias extractivas y dragados.
- Almacenes de combustibles sólidos.
- Industria de fabricación de sanitarios.
- Industrias químicas de los puntos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 4.6 contempladas en el Anexo I de la Ley 2/2006, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Industrias de curtido de cuero.
- Instalaciones para la eliminación o aprovechamiento de

canales o despojos de animales.

- Industria del carbono.
- Otros usos distintos a los especificados en el apartado de usos permitidos.”

Artículo 4.- Se adiciona un artículo 12 bis para la nueva ZONA INDUSTRIAL ZA-3, en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado por Acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, redactado en los siguientes términos:

“Artículo 12 bis.- Normas urbanísticas particulares de la zona ZA-3.

“Identificación y régimen jurídico: La zona ZA-3 esta constituida por la Manzana M-3 de la Ordenación, resultando de aplicación a la misma las Normas correspondientes a la zona ZA-1 -para las parcelas de superficie igual o superior a 300 m²-, y las Normas específicas a las que se refieren los siguientes apartados, así como las Normas determinadas para la zona ZA-1 que no entren en colisión con dichas Normas específicas -para las parcelas de superficie inferior a 300 m²-”.

“Tipología: Industrias en edificación aislada en parcelas de superficie igual o superior a los 300 m², y aislada o adosada en parcelas de superficie menor a 300 m².”

“Retranqueos: La línea de edificación estará retranqueada 5 m del límite de propiedad en fachada y en los lados recayentes a viales.

No se exige retranqueo mínimo a lindantes laterales, pero si este se produce deberá tener un mínimo de 3 m”.

“Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 150 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 6 metros. No obstante lo anterior, una vez inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, no se permitirán divisiones de las parcelas inscritas por debajo de los 300 m².”

Artículo 5.- Se modifican los siguientes apartados del artículo 13 (Capítulo III, que pasa a denominarse **ZONA INDUSTRIAL ZD**) de las Normas Urbanísticas del Plan parcial aprobado por acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, que quedan redactados en los siguientes términos:

“Ocupación máxima: La ocupación máxima por construcciones será de un 5 %”.

“Usos permitidos:

- Hotelero.
- Socio Cultural.
- Oficinas.
- Deportivos.

- Turismo Rural.
- Actividades industriales o terciarias relacionadas con la producción de energías renovables no contaminantes.

Usos prohibidos:

- Tratamiento, almacenamiento y gestión de residuos ajenos o externos (excepto plantas de biogás). Se autorizaran cuando sean actividades complementarias de la actividad principal permitida en el mismo sector.
- Industriales o terciarios distintos de los permitidos.
- Instalaciones de combustión, incineradoras y atomizadoras.
- Viviendas (se prohíbe el uso vivienda, no obstante se permitirá una vivienda por instalación industrial siempre y cuando resulte justificada su existencia por motivos de vigilancia y control de la misma).
- Vertederos.
- Otros usos distintos a los especificados en el apartado de usos permitidos.

B.2. FICHA DE GESTIÓN.

Resulta vigente la ficha de gestión del sector establecida en el Plan Parcial original, aprobado por Acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010, que ratifica el Acuerdo de la CTUC de 17 de noviembre de 2006 (texto normativo publicado en el BOP de Castellón numero 149 de 14 de diciembre de 2006), salvo el apartado “OTRAS DETERMINACIONES DE LA FICHA DE GESTIÓN” que se modifica quedando redactado en los siguientes términos:

OTRAS DETERMINACIONES DE LA FICHA DE GESTIÓN

A. CONDICIONES DE GESTIÓN.

A.1. Reparcelación.

A.1.1. El sector esta formado por una única unidad de ejecución en la cual ha sido aprobado un primer proyecto de reparcelación voluntaria (antigua UE-1). El resto del sector/unidad de ejecución será objeto de un único proyecto de reparcelación forzosa con las condiciones específicas de gestión establecidas en la presente ficha. Esta fase reparcelatoria tiene prioridad dentro de la secuencia de desarrollo del sector.

A.1.2. Con el objetivo de optimizar la viabilidad urbanística y la ejecutividad real del ámbito y también con el fin de lograr una adjudicación de fincas de resultado acorde con la estructura de la propiedad existente, la adjudicación de parcelas a los propietarios minoritarios se realizará preferentemente con apoyo en el viario correspondiente a la fase de urbanización 1.

A.1.3. La adjudicación de las parcelas correspondientes al 10% de excedente legal de aprovechamiento que pertenece al Ayuntamiento se realizará primero, preferentemente, en la parte B del sector, y residualmente, en segundo lugar en parcela con apoyo en el viario correspondiente a la fase de urbanización 1.

A.1.4. Condiciones especiales de gestión aplicables a la Zona ZA-3 a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Reparcelación:

- No podrán adjudicarse en esta zona parcelas menores de 300 m² procedentes de parcelas de origen que den derecho a adjudicación de parcela mayor, salvo que procedan de un resto de la adjudicación de aquellas en otras manzanas.
- No podrán adjudicarse dos o más parcelas menores de 300 m² a un único titular. En estos casos procederá la concentración de aprovechamientos, y la adjudicación de parcelas de mayor dimensión.
- Se procurará situar las parcelas de superficie inferior a 300 m²

colindantes entre si, a fin de que puedan obtener un tratamiento edificatorio homogéneo.

A.2. Expropiación.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, el aprovechamiento neto (valoración del aprovechamiento a efectos de canje, descontadas las cargas de urbanización) que correspondería a los suelos incluidos en el ámbito de la dotación de red primaria externa PRV-2, cuya ejecución se incluye en la última fase de urbanización, se adjudicará provisionalmente al Ayuntamiento, con carácter fiduciario, posponiéndose su obtención y gestión al momento de su urbanización efectiva. Dicha gestión se llevará a cabo por el sistema de expropiación, quedando el aprovechamiento neto correspondiente (adjudicado fiduciariamente al Ayuntamiento), o bien su equivalente económico como justiprecio, afecto, con carácter finalista, al abono a los propietarios del referido ámbito del correspondiente justiprecio.

B. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Se establece una secuencia funcional de urbanización dividida en las siguientes fases, a desarrollar con posterioridad a la aprobación definitiva e inscripción registral del proyecto de reparcelación:

FASE 1. Viario y servicios de la red secundaria de la parte A que permita el acceso directo de la antigua UE-1 a la carretera CV-10, a través de la

Dotación de red primaria externa PRV-1 (rotonda de acceso), incluida la propia rotonda, y que además deberá dotar de servicios urbanísticos suficientes, con carácter preferente, a las manzanas 2 y 3, total o parcialmente (para dar servicio a las parcelas de propietarios minoritarios adjudicatarios en dichas manzanas).

FASE 2. Servicios generales de traída externa correspondientes al resto de la Parte A del Sector (abastecimiento de energía eléctrica, captación y traída de agua potable, etcétera).

FASE 3. Resto de la red secundaria de la parte A del sector.

FASE 4. Dotación de Red primaria externa “PQL Parque de Ribera”.

FASE 5. Parte B del sector.

FASE 6. Dotación de Red Primaria externa PRV-2.

Para el desarrollo efectivo de las sucesivas fases el Ayuntamiento podrá exigir al Agente Urbanizador, para cada una de ellas, la redacción de separatas del proyecto de urbanización, con el carácter de documentos de gestión, con arreglo a las normas que se contienen en la presente ficha y las directrices emanadas del órgano de gestión del Ayuntamiento. Entre otras cuestiones dichas directrices podrán referirse a las condiciones de urbanización que permitan la progresiva edificación de los suelos

urbanizados y el posterior uso de las edificaciones, en relación al grado de ejecución de las sucesivas fases.

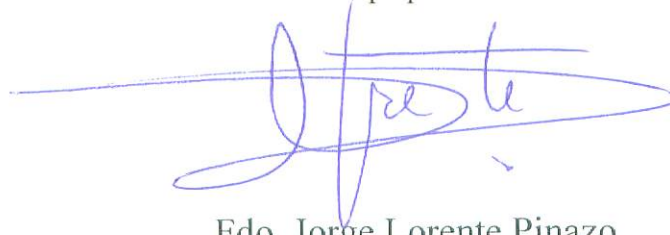
Las anteriores fases se establecen con carácter esencial como secuenciales o sucesivas, de manera que no podrá desarrollarse ninguna fase sin que esté terminada la anterior, excepción hecha de la Fase 5 que podrá anticiparse o simultanearse con cualquiera de las otras.

B.3. PLANOS.

Resultan vigentes los planos correspondientes al Plan Parcial aprobado por acuerdo de la CTUC de 30 de septiembre de 2010 referidos al documento inicial objeto del acuerdo de la CTUC de 17 de noviembre de 2006 (acuerdo de aprobación provisional del Ayuntamiento Pleno de 6 de octubre de 2005), salvo en lo relativo a la nueva zona ZA-3 que queda determinada en la manzana M3 (Plano O.A). Quedan derogados los planos correspondientes a la modificación del Plan Parcial aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Coves de Vinromá de 30 de septiembre de 2008.

Les Coves de Vinromá, 3 de diciembre de 2010

Por el Equipo Redactor



Fdo. Jorge Lorente Pinazo

Lorente Tallada Abogados Urbanistas