



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

04859-2019
MONCOFA

Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Palafangues de Moncofa

Expediente 1220/2017

D. Wenceslao Alós Valls, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Moncofa, en virtud de las facultades que le confiere el Art. 21.1.r) de la Ley 7/85, de dos de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Art. 57.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón del siguiente acuerdo del Pleno habido en fecha 31 de octubre de 2019:

El Secretario da cuenta de la parte resolutive del dictamen favorable de la comisión informativa que a continuación se transcribe:

"D. Wenceslao Alós Valls, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Moncofa, atendiendo a las funciones que le confiere el Art. 21 de la Ley 7/85, de dos de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y demás normativa de aplicación, y atendiendo a los informes obrantes en el expediente, eleva al Pleno la adopción del siguiente ACUERDO:

"Antecedentes,

Que en fecha 10 de julio de 2017 se elaboró por parte de los Servicios Técnicos municipales, determinada documentación en relación con la modificación del planeamiento urbanístico vigente en el municipio del sector denominado "Palafangues".

Que la documentación elaborada a tales efectos comprendía los siguientes documentos:

- Borrador del Plan. Modificación Puntual nº 1 del "Plan Parcial Palafangues" de Moncofa. "Modificación de los usos compatibles en las manzanas edificables". (Incluye Memoria de Viabilidad Económica).

- Documento Inicial Estratégico referido al citado Borrador del Plan.

Que mediante acuerdo plenario de fecha 21 de diciembre de 2017, se acordó cuanto sigue:

"Primero.- Solicitar al Pleno de esta Corporación, en tanto que órgano sustantivo de este Ayuntamiento que ostenta las competencias para la aprobación de la presente modificación del plan objeto del presente, el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Segundo.- Proponer al órgano sustantivo, a fin de que si así lo considera lo traslade a la Junta de Gobierno Local en calidad de órgano ambiental y territorial, la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica a través del procedimiento simplificado.

Tercero.- Proponer al órgano sustantivo tener por comprobado que la documentación elaborada al efecto por los servicios técnicos municipales, se ajusta a lo establecido en el Art. 50.1 y 2 LOTUP y a la legislación sectorial.

Cuarto.- Proponer al órgano sustantivo a fin de que remita al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor."

Que a la vista de dicho acuerdo, la Junta de Gobierno Local, en virtud de acuerdo de fecha 15 de enero de 2018, tomó razón del citado acuerdo plenario de fecha 21 de diciembre de 2017; solicitando al Departamento de Medio Ambiente que informara, evacuara los documentos y efectuara las actuaciones correspondientes a fin de que la propia Junta de Gobierno Local, en tanto que Órgano Ambiental y Territorial, pudiera elevar al Órgano Sustantivo y al Promotor, la continuación del procedimiento de referencia.

Que a la vista de dicho acuerdo, la Técnico de Calidad, Prevención y Medio Ambiente evacuó informe en fecha 16 de abril de 2018, en virtud del cual, la Junta de Gobierno Local, en tanto que órgano ambiental y territorial, en sesión celebrada en fecha 5 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero.- Proponer resolver la presente modificación de planeamiento viable por razones ambientales y declarar no tener efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII LOTUP.

Segundo.- Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la "MODIFICACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES EN LAS MANZANAS EDIFICABLES" del "PLAN PARCIAL PALAFANGUES" DE MONCOFA; de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de dicha modificación conforme a su normativa sectorial.

Tercero.- Comunicar la correspondiente resolución de Informe Ambiental y Territorial estratégico tanto al Órgano Promotor como al Órgano Sustantivo de este procedimiento.

Cuarto.- Ordenar la publicación de la resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el Art. 51.7 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Quinto.- Advertir que el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la presente modificación de planeamiento.

Sexto.- Advertir que la correspondiente resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado la presente modificación de planeamiento, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación de la presente modificación de planeamiento."

Que en virtud de acuerdo plenario de fecha 29 de noviembre de 2018, se dió cuenta al órgano sustantivo del citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local; siendo que el órgano promotor, en su condición de integrante de la propia Junta, ya había tomado conocimiento del mismo.

Que el referido informe ambiental fue objeto de publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana número 8439 de fecha 7 de diciembre de 2018.

Que posteriormente y mediante acuerdo plenario de fecha 20 de diciembre de 2018, se acordó lo siguiente:

Primero.- Someter las presentes actuaciones a información pública durante un período de cuarenta y cinco días en virtud de edicto en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV) y en prensa escrita de gran difusión con la puesta a disposición del público de los documentos objeto del expediente a fin de que se presente cuantas alegaciones, documentos y justificaciones se estimen pertinentes a contar desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente edicto en el DOCV.

Segundo.- Iniciar, por análogo plazo, el proceso de consulta a las administraciones públicas y a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. En caso de que la presente modificación no afecte a alguna/s de las entidades señaladas, se solicita se evacúe informe previniendo tal extremo.

Tercero.- Proceder a la inserción en la web municipal www.moncofa.sedelectronica.es de la documentación sometida a información pública, y ponerla asimismo a disposición del público interesado en días laborables, en las oficinas del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento sito en la Plaza Constitución, nº 4 Bajo de esta localidad en horario 09:00 a 14:00 horas.

Cuarto.- Suspender, durante el plazo de dos años, la tramitación y otorgamiento de licencias y/o demás instrumentos, declaraciones responsables o comunicaciones previas de edificación, usos y actividades, para el ámbito constituido por el Sector de planeamiento denominado "Palafangues", anunciado su alcance por remisión al documento expuesto al público elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, con excepción de aquellas licencias o instrumentos para obras o actividades compatibles con la antigua y la nueva ordenación. La presente suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del planeamiento o por el transcurso del plazo máximo de suspensión sin que se haya aprobado la presente modificación."

Que en cumplimiento del acuerdo que antecede, se procedió a la publicación del correspondiente edicto en el Periódico Mediterráneo de fecha 31 de diciembre de 2018, en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 8462 de fecha 11 de enero de 2019.

Que se ha evacuado informe por parte de la Técnico de Medio Ambiente en fecha 14 de marzo de 2019, en virtud del cual se dispone lo siguiente:

“Una vez informada la no afectación a ninguna infraestructura verde ni tampoco monumento natural o paraje natural municipal, así como la determinación de la modificación de dicho plan -no susceptible de producir efectos negativos en el medio- y como consecuencia de ello la Junta de Gobierno Local en tanto que Órgano Ambiental y Territorial, acuerda Proponer resolver la presente modificación de planeamiento viable por razones ambientales y declarar no tener efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII LOTUP.

Por lo descrito en el párrafo anterior, ante la publicación DOGV de la información pública, no se considera necesario realizar consultas a otras administraciones u organismos.”

Que no obstante lo anterior, se remitió consulta a la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, la cual trasladó lo siguiente en relación con el alcance de la modificación propuesta:

“En relación con ello, examinado el alcance de la modificación, se comunica que este Servicio Territorial de Urbanismo no tiene ninguna observación que realizar. La modificación afecta a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y la aprobación definitiva es municipal.”

Que del mismo modo, se dió traslado de dicho acuerdo a la Asociación del Programa de Actuación Integrada del sector “Palafanques”; sin que se haya presentado contestación alguna al respecto.

Que durante el periodo de información pública, se han presentado las alegaciones que pasan a relacionarse a continuación:

-Escrito con número de registro de entrada 1775 de fecha 12 de marzo de 2019.

-Escrito con número de registro de entrada 1822 de fecha 13 de marzo de 2019.

-Escrito con número de registro de entrada 1823 de fecha 13 de marzo de 2019.

-Escrito con número de registro de entrada 1863 de fecha 14 de marzo de 2019.

Que en fecha 25 de septiembre de 2019 se ha evacuado informe de resolución de alegaciones por parte del Arquitecto Municipal, elevándose como propuesta de resolución la desestimación de las mismas y la aprobación de la modificación de planeamiento propuesta.

Fundamentos Jurídicos,

I.- Objeto de la modificación de planeamiento y Competencia municipal para la aprobación de la presente modificación.

Que en relación con el presente extremo, cabe remitirse al contenido de la Propuesta de Plan elaborada por los Servicios Técnicos municipales, en concreto a lo previsto en su apartado A.1.3, al cual cabe remitirse igualmente en cumplimiento del deber de motivación del ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística previsto en el Art. 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TR-LSRU).

Que asimismo, y en relación con la previsión establecida en el Art. 22.4 de la meritada legislación estatal, en relación con el informe o memoria de sostenibilidad económica, cabe remitirse a lo dispuesto en el apartado A.3.2 del documento de planeamiento elaborado por los Servicios Técnicos municipales.

Que en relación con la competencia municipal, y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el municipio ejercerá en todo caso como competencia propia, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, entre otras, la referida al planeamiento urbanístico.

Que del mismo modo, el Art. 2.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP) dispone que corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

Así, estas competencias territoriales y urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley relativas a intereses públicos sectoriales relacionados con los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.

Que en otro orden, y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 63.1 LOTUP, los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según establezca su normativa específica.

Así, en el presente caso, dicho precepto hace que debamos remitirnos al Art. 44.5 LOTUP, que previene que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

En el presente caso, y de acuerdo con lo dispuesto por el Arquitecto Municipal, nos encontramos ante la modificación de una determinación de la ordenación pormenorizada de un documento de planeamiento de desarrollo.

Que tal planeamiento de desarrollo, devino como consecuencia de la aprobación de la homologación sectorial acordada por la Administración Autonómica- Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de fecha 15 de diciembre de 2004-; esto es, se configuró como un planeamiento que venía a modificar la ordenación estructural de dicho ámbito de planeamiento, suponiendo, entre otros, la conversión o reclasificación de tal suelo en Suelo clasificado como Urbanizable.

Que en la actualidad, y puesto que las obras objeto de tal ámbito fueron desarrolladas y ejecutadas a través de un Programa de Actuación Integrada, y éstas se encuentran finalizadas, dicho planeamiento debe entenderse complementario del planeamiento general configurado por las Normas Subsidiarias del municipio, y en consecuencia, cualquier modificación del mismo debiera ser considerada como modificación del referido planeamiento general, si bien en el presente caso, únicamente se pretende modificar, como señalábamos, su ordenación pormenorizada.

Que asimismo, y atendiendo al órgano municipal que debe proceder a la aprobación de la presente modificación de planeamiento, debe acudir a lo previsto en el Art. 22.2.c), el cual previene expresamente en lo que aquí interesa, que corresponde a este órgano la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

En los mismos términos se pronuncia nuestra legislación autonómica, al señalar en su Art. 57.1.d) LOTUP para planes como el que ahora nos ocupa, que “una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento”.

Principio del formulario

Final del formulario

II.- Procedimiento de aprobación.

Como se ha señalado con anterioridad, el Art. 63.1 LOTUP previene que los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según establezca su normativa específica.

En este sentido, emitido el informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable, cabe acudir a lo dispuesto en el Art. 57 LOTUP, el cual determina la tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, cual es el caso que nos ocupa.

Estos trámites vienen configurados por las siguientes actuaciones:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley, esto es, en virtud de edicto en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión con la puesta a disposición del público de los documentos objeto del expediente. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

Esta previsión, viene asimismo a satisfacer las previsiones de los Arts. 4.2.c) y 5.e) TR-LSRU, que previenen como derecho del ciudadano, la participación efectiva en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

Que a este respecto debe prevenirse que la falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.

c) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda, el cual deberá contar con el informe preceptivo del Secretario de la Corporación en virtud de lo previsto en el Art. 3.3.d), pto. 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

d) Finalmente, y aprobado el Plan, y de acuerdo con lo previsto en el Art. 57.2 LOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia; remitiéndose previamente una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. La citada modificación, tendrá vigencia indefinida, vinculando tanto a la administración como a los particulares en los términos previstos en el Art. 67 LOTUP.

En el presente caso, superada la fase de información pública, la aprobación corresponderá al Pleno municipal en los términos señalados en la presente fundamentación jurídica.

III.- En relación con las alegaciones presentadas.

En relación con las alegaciones presentadas, las mismas han sido objeto de informe de fecha 25 de septiembre de 2019, por parte del Arquitecto Municipal, cuya resolución pasa a transcribirse a continuación:

“Durante el periodo de sometimiento a información pública se han presentado las siguientes alegaciones, cuya resolución se propone para el conjunto de las mismas puesto que todas ellas tienen idéntico contenido.

Las alegaciones presentadas y con idéntico contenido, son las siguientes:

- Alegación presentada por Dña. Alexandra Muzzati Ragot, R.G.E. nº 2019-E-RC-1775 de 12 de marzo de 2019, como propietaria de la parcela catastral 4700508YK4140S0001BJ.

- Alegación presentada por D. Francisco Gil Martí, R.G.E. nº 2019-E-RC-1822 de 13 de marzo de 2019, como propietario de la parcela catastral 5100801YK4150S0001UZ.

- Alegación presentada por Dña. Josefina Ferrandis Gurillo, R.G.E. nº 2019-E-RC-1823 de 13 de marzo de 2019, como propietaria de la parcela catastral 4700506YK4140S0001WJ.

- Alegación presentada por D. Vicente Pascual Juliá Fonfría, R.G.E. nº 2019-E-RC-1863 de 14 de marzo de 2019, como propietario de la parcela catastral 4900103YK4140S0001SJ.

En los escritos presentados, los alegantes solicitan la no aprobación de la modificación expuesta al público, en virtud de dos alegaciones:

I.- Respecto de la alegación primera.

1.- Los alegantes manifiestan que la modificación que se propone carece de motivación, entendiéndose que las actividades existentes en la zona no han generado molestia alguna a lo largo de los años que se encuentran implantadas y que no tienen porque producirse molestias en un futuro.

Como se indica en la propia memoria justificativa de la Propuesta de Plan, la modificación del planeamiento se justifica con la intención de fomentar y potenciar la zona como zona residencial, acomodando los usos compatibles con el uso de vivienda de modo que se minore la molestia potencial que ciertos usos hasta ahora compatibles pueden llegar a causar en la zona residencial que nos ocupa.

Como puede apreciarse, no se modifican los criterios generales del planeamiento, en el que se mantiene inalterado el uso global residencial del Sector, y se actúa sobre los usos compatibles dentro de cada manzana edificable.

Se trata de determinaciones propias de la Ordenación Pormenorizada de competencia municipal, concretamente las reguladas en el artículo 35.d) de la LOTUP, según el cual, es una determinación de la ordenación pormenorizada “la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural”.

La regulación y concreción de dicha determinación no necesita de la existencia de molestias previas, de hecho, son determinaciones del planeamiento que se adoptan incluso en fases de planeamiento previas a la urbanización y edificación de los solares, sin que haya actividades implantadas.

Dicho de otro modo, el planeamiento aplicable a una determinada zona se establece incluso antes de que la zona sea urbanizada y contenga edificaciones, regulando la zona siempre a futuro.

2.- Continúan los alegantes manifestando que la práctica totalidad de los negocios existentes van a ver imposibilitada su ampliación.

A este respecto, cabe informar que en el sector existen un total de 4 actividades implantadas en manzanas edificables, con las siguientes consideraciones:

a) Clínica veterinaria, en Avda. Pescadors nº 1 esquina C/ Onda. (R.C. 4700508YK4140S0001BJ propiedad de la alegante Dña. Alexandra Muzzati Ragot).

Esta actividad no se ve afectada por la modificación del Plan Parcial que se pretende, cuyo uso permitido de la misma no se modifica.

b) Bar-Restaurante con Ludoteca en C/ Alcora nº 3 (R.C. 5100801YK4150S0001UZ propiedad del alegante D. Francisco Gil Martí).

Según el planeamiento vigente, la ocupación máxima permitida sobre parcela edificable es del 60% de la superficie de la parcela, parámetro que no es objeto de modificación en la propuesta de planeamiento que se pretende.

Según la documentación que obra en este ayuntamiento sobre la citada actividad, se ha comprobado que ésta ocupa prácticamente la totalidad de la superficie permitida con un 59,7% de ocupación de parcela, por lo que no sería posible ampliar la superficie ocupada de dicha actividad, independientemente de la modificación que se pretende, ya que la actividad existente ya agotó la superficie máxima de ocupación permitida.

c) Actividad de Almacenaje en Avda. Pescadors nº 9 (R.C. 4700506YK4140S0001WJ propiedad de la alegante Dña. Josefina Ferrandis Gurillo)

Según el planeamiento vigente, el uso almacén permitido en la zona es el Tipo A, con una superficie construida no superior a 100m², uso cuya compatibilidad pretende eliminarse con la modificación propuesta.

Según la documentación que obra en este ayuntamiento sobre la citada actividad, se ha comprobado que la superficie construida del almacén que se solicitó es de 82,11m², lo que supone un 82,11% de la superficie máxima permitida para el uso de almacenaje.

d) Venta de Materiales de Construcción (R.C. 4900103YK4140S0001SJ propiedad del alegante D. Vicente Pascual Juliá Fonfría)

Según el planeamiento vigente, el uso comercial estaba permitido en todas sus formas previstas en las Normas Subsidiarias. Es objeto de la modificación que se pretende, entre otros, establecer como uso comercial permitido el “Comercial Tipo A”, con una superficie no superior a 120m².

Según la documentación que obra en este ayuntamiento sobre la citada actividad, se ha comprobado que la superficie de la misma es de 285m², con una ocupación del 26,14% del total de la parcela.

Con la modificación que se pretende, tal y como manifiesta el alegante, no podrá ampliarse el uso comercial, no obstante, el resto de la parcela libre de edificación podrá seguir destinándose al uso dominante residencial y al resto de usos compatibles.

De todo ello se desprende que no es cierta la afirmación efectuada por los alegante de que la práctica totalidad de los negocios existentes, van a ver imposibilitada su ampliación, puesto que, como se ha visto, en unos casos no le afecta la modificación propuesta, y en otros, ya ocupan prácticamente el límite máximo permitido por el planeamiento vigente.

3.- Continúan los alegantes manifestando que los propietarios de terrenos vacuos del sector van a ver rebajado notablemente el valor de los terrenos, al reducirse sus posibilidades de desarrollo urbanístico.

A este respecto cabe informar que la modificación del planeamiento que se pretende, concreta, adecua y/o adapta los usos compatibles permitidos, pero no supone una modificación de los parámetros a tener en cuenta en la valoración del suelo, tales como el uso global residencial del sector y el uso dominante de cada manzana edificable, manteniéndose inalterada la edificabilidad permitida.

Como puede verse, la modificación que se pretende, no supone una desviación de los criterios generales del Planeamiento, los cuales se mantienen inalterados, afectando únicamente a la compatibilidad de usos permitidos en las manzanas edificables, con la finalidad de potenciar la zona como residencial frente a otros usos o actividades, y en los términos indicados en la memoria de la Propuesta de Planeamiento.

Por todo ello, cabría desestimar la primera alegación.

II.- Respecto de la alegación segunda.

En esta alegación los alegantes insisten en que la modificación carece de justificación al recaer en un futurible poco razonable, por no constar o acreditarse molestias a los vecinos por parte de los negocios actuales.

A este respecto cabe remitirse a lo indicado en la alegación anterior, respecto a que el planeamiento aplicable a una determinada zona se establece incluso antes de que la zona sea urbanizada y contenga edificaciones, regulando la zona siempre a futuro.

Manifiestan que la modificación del planeamiento va a suponer una limitación y perjuicio para el sector terciario de Moncofa, aventurando que el sector comercial optará por no instalarse en Moncofa ante tal modificación de planeamiento; sin embargo, no hay que perder de vista que la modificación de planeamiento se centra en la zona del Sector Palafangues, cuyo uso dominante es el Uso Residencial, y a través de la cual, no se elimina el uso comercial, sino que se limita al comercial Tipo A, considerado más acorde con la zona residencial que se pretende potenciar, permitiendo la construcción de pequeño comercio local, y evitándose la construcción de grandes supermercados o establecimientos de mayor alcance o proyección.

Como se ha dicho, y viene reflejado en la Propuesta del Plan, la modificación pretende concretar, adecuar y/o adaptar los usos compatibles permitidos en las manzanas edificables del Sector Palafangues, para potenciar el uso residencial del sector, y facilitando la implantación de actividades más relacionadas con éste a pequeña escala, evitando la implantación de actividades de mayor alcance o proyección.

Por todo ello, y entendiéndose justificada la solución propuesta por la modificación del Planeamiento, cabría desestimar la segunda

alegación.

Respuesta a la consulta al Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón

En virtud de la consulta efectuada al Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, mediante escrito de contestación con R.G.E. nº 2019-E-RC-764 de fecha 23 de enero de 2019, el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón comunica, entre otros, que: "examinado el alcance de la modificación, se comunica que este Servicio Territorial de Urbanismo no tiene ninguna observación que realizar. La modificación afecta a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y la aprobación definitiva es municipal.

A la vista de cuanto antecede, se eleva la siguiente Propuesta de Resolución:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas en los términos expuestos en el presente informe.

Segundo.- Aprobar la Modificación Puntual nº 1 del "Plan Parcial Palafangues" de Moncofa: "Modificación de los usos compatibles en las manzanas edificables", conforme a la Propuesta de Plan de Diciembre de 2018, objeto de información pública en fecha 11 de enero de 2019.

Evacuado el informe por parte del Arquitecto Municipal desestimando las alegaciones presentadas se ha evacuado la siguiente fundamentación jurídica en base a dicho informe por parte del Secretario y del Técnico de Gestión de Urbanismo en fecha 18 de octubre de 2019:

III.1) En relación con la "Falta de motivación".

Manifiestan en primer término los alegantes, que la modificación objeto del presente carece de motivación.

En relación con esta primera reconvencción, el Tribunal Supremo viene manteniendo que "la potestad de planeamiento es una potestad discrecional de la Administración, que debe actuarse dentro de los principios del artículo 103 de la Constitución, de tal suerte que el éxito de una impugnación de esa potestad tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, la estabilidad, la seguridad jurídica, con desviación de poder o falta de motivación en la toma de decisiones".

Así, el propio Tribunal, en su Sentencia de 9 de julio de 1991 (RJ 1991/5737) y otras muchas posteriores "destacan el carácter ampliamente discrecional del planeamiento, independientemente de que existan aspectos rigurosamente reglados.

Es cierto que el genio expansivo del Estado de Derecho ha ido alumbrando técnicas que permiten un control jurisdiccional de los contenidos discrecionales del planeamiento, pero aún así resulta claro que hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial".

Asimismo, subraya el Tribunal Supremo "la importancia de la Memoria como documento integrante del Plan y advierte que la Memoria integra ante todo la motivación del plan, o sea, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento".

Finalmente, el Tribunal, en la referida Sentencia, vino a desestimar el motivo impugnatorio de la modificación de planeamiento propuesta:

"En la Memoria se justifica la localización y delimitación concreta del sector SUS-18, y consecuentemente no se incurre en desviación de poder, como mantiene la demanda. Distinto es que esa motivación no convenga a la recurrente, ni tampoco la solución adoptada".

En otro orden, cabe trasladarles que la justificación de la modificación del plan reside en la Memoria Justificativa del propio plan redactado por el Arquitecto municipal.

Así, no puede compartirse la tesis reduccionista de los alegantes consistente en que si en la actualidad las cuatro actividades que existen en el sector no causan molestias, tanto éstas como las que puedan implantarse en el futuro tampoco lo causarán.

y ello por dos razones, primero, porque la manifestación sobre la ausencia de molestias presentes y futuras cabe entender que únicamente se basa en su propio conocimiento y proyección, y segundo y más importante porque lo que el Arquitecto Municipal establece en la Memoria Justificativa es la minoración que "ciertos usos hasta ahora compatibles pueden llegar a causar en la zona residencial".

Esto es, se hace referencia a los usos hasta ahora compatibles con la actual redacción del plan, no exclusivamente a los actualmente existentes.

Así, nuestro Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 14 de julio de 2011, ya constató la naturaleza proyectiva del plan.

De hecho, establecía este Tribunal que "la planificación urbanística está orientada a satisfacer no solo las necesidades presentes sino también las del futuro; lo que se ha venido en llamar el horizonte del plan".

En suma, la motivación de la modificación propuesta no puede ser negada por los alegantes, en tanto que ésta obra en la memoria justificativa redactada por el Arquitecto Municipal (Apartado A.2) del documento de modificación del planeamiento.

Cuestión distinta es que tal modificación y su motivación no sea compartida por los alegantes. Pero tal hecho, no puede resultar equiparable a la estimación de la reconvencción efectuada.

Nótese, que para poder no compartir una motivación, ésta previamente tiene que existir; por lo que el rechazo de su contenido prueba su existencia misma.

Por último, y en relación con el presente motivo impugnatorio, debe recordarse a los alegantes que la limitación de la potestad discrecional de modificación del planeamiento exige la prueba del error padecido, del alejamiento de los intereses públicos o de la desviación de poder.

Así lo establece el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 22 de septiembre de 2011. Veamos:

"Por ello hemos insistido también en que el éxito de la impugnación que se dirija contra el ejercicio de tal potestad tiene que basarse en una actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas ellas condensadas en el artículo 3 en relación con el 12 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo (actuales artículos 2 y 3 del vigente Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). (FJ 4)".

Como vemos, nada de ello se aduce de contrario.

La única "fundamentación" esgrimida por los alegantes es la siguiente:

"La decisión de modificar el Plan Parcial, más que una decisión meditada, necesaria, motivada y ajustada a derecho, parece una decisión arbitraria que sólo pretende conseguir el beneplácito político de algunos vecinos de la zona".

Esto es, los alegantes rechazan la justificación de la modificación establecida por el Arquitecto Municipal sustituyéndola por determinada voluntad de carácter estrictamente político.

Ante tal fundamentación, y atendiendo a extremos puramente jurídicos, debemos concluir que la misma carece de la actividad probatoria señalada por la jurisprudencia señalada a fin de poder ser objeto de acogimiento; resultando que a mayor abundamiento, tal justificación resulta del pronunciamiento del Arquitecto municipal.

Finalmente, y a fin de dar cumplimiento al principio de congruencia debe rechazarse igualmente la invocación genérica efectuada respecto a la desviación de poder de la modificación propuesta.

Así, como ya señaló ya el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 25 de mayo de 1992, "se incurre en dicho vicio tanto si la Administración persigue con su actuación un fin privado, ajeno por completo a los intereses generales, o un fin público distinto del previsto en la norma habilitante".

No obstante lo anterior, tal y como señaló la reciente Sentencia núm. 390/17 de fecha de 11 de abril de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, "La Jurisprudencia, no obstante, ha venido siendo muy restrictiva a la hora de interpretarlo, resultando excepcional la anulación de un acto por desviación de poder al exigirse una prueba inequívoca de que el acto incurrió en desviación teleológica entre los fines objetivos previstos por el ordenamiento jurídico y su actuación (SSTS 1 de abril de 1976, 19 noviembre de 1986, 4 de diciembre de 1991, 9 de diciembre de 1992, 19 de abril, 13 de julio y 8 de octubre de 1993)".

Como vemos, no resulta difícil lanzar una genérica reconvencción consistente en tachar el actuar municipal como propio de una actuación que adolezca de desviación de poder, pero resulta más problemático probar su existencia, siquiera de manera indiciaria.

La genérica manifestación de la concurrencia en el proceso administrativo de desviación de poder no nos puede llevar a su acogimiento.

A este respecto conviene traer a colación la reciente Sentencia núm. 1944/2017 del Tribunal Supremo de fecha 12 de diciembre de 2017:

"Por ello, esta Sala sostiene que no concurren los presupuestos que, conforme a la consolidada doctrina jurisprudencial de esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, expuesta en las sentencias de 10 de mayo de 2013 (RC 700/2010), y 9 de mayo de 2016 (RC 2557/2013), son exigibles para apreciar la existencia de desviación de poder, cuyo significado conceptual, entroncado con la tradicional noción civilista de abuso de derecho, alude a un ejercicio de las potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico.

Según ésta doctrina jurisprudencia, es necesario demostrar de forma convincente que la Administración, aunque adecúe o acomode su actuación a la legalidad, lo hizo con la finalidad distinta a la pretendida por la norma habilitante, lo que en este supuesto palmaria-mente no acontece.

En este sentido, no resulta ocioso recordar que, según sostuvimos en la sentencia de esta Sala Jurisdiccional de 14 de noviembre de 2010 (RC 2939/1996), la desviación de poder, como vicio constitucionalmente conectado -según recuerda, entre otras muchas, la sentencia de esta Sala de 13 de junio de 2000 - con las facultades de control de los Tribunales sobre el ejercicio de la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa y el sometimiento de ésta a los fines que la justifican (artículo 106.1 de la Constitución), es considerada por la Ley como motivo de nulidad de los actos administrativos (artículo 63.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) y definida como «el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico» (artículo 70.2 II de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Sin embargo -como declara, entre otras muchas, la sentencia de esta Sala de 24 de abril de 2000 (recurso 5019/1994)-, ese motivo de nulidad requiere la existencia real de una divergencia entre la finalidad del precepto o preceptos que constituyan la cobertura formal de la resolución administrativa y la realidad intrínseca de la finalidad perseguida efectivamente por la Administración, divergencia que ha de quedar demostrada y no meramente alegada por quien en ella se apoya para impugnar el acto."

Por todo cuanto antecede, el presente motivo de alegaciones debe ser objeto de desestimación.

III.2) En relación con la "Decisión arbitraria y carente de justificación técnica. Perjuicios evidentes para los propietarios"

En el presente motivo impugnatorio, los alegantes reiteran la falta de motivación de la modificación del planeamiento, ligando ya tal modificación de planeamiento con los eventuales perjuicios que tal modificación puede causarles a sus negocios actuales.

A este respecto, cabe remitirnos en primer término al informe del Arquitecto Municipal, el cual justifica de manera pormenorizada y motivada que la presente modificación no afecta en absoluto a dos de las cuatro actividades implantadas. Estas son de acuerdo con tal informe, la clínica veterinaria y el bar restaurante con ludoteca.

Por otro lado, de acuerdo con este informe, la actividad de almacenaje sita en la Av. Pescadors es mínimamente afectada por la modificación; mientras que la actividad consistente en la venta de materiales de construcción no podría ampliarse para este uso, aunque sí para el uso dominante residencial y el resto de usos compatibles.

Aún con esto, no deben soslayar los alegantes que nuestro Tribunal Supremo, en su inalterada doctrina, ya previno en su Sentencia de fecha 10 de diciembre de 2010 lo siguiente:

"En efecto, de lo dispuesto en los preceptos esgrimidos por la entidad recurrente en modo alguno se deriva la consecuencia que pretende. Esta Sala, en reiterada jurisprudencia, ha declarado que el ejercicio de la potestad discrecional de planeamiento ha de obedecer a finalidades estrictamente urbanísticas, circunscritas a la consecución de la mejor ordenación posible para la satisfacción del interés general, no hallándose en sí misma vinculada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración.

Pueden citarse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de 24 de marzo de 2009 (casación 10055/2004), 30 de octubre de 2007 (casación 5957/2003); así como la sentencia de 26 de julio de 2006 (casación 2393 / 2003) en la que insistimos precisamente en que << ... las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal."

En nuestro caso, debe resultar pacífico entre alegantes y administración, que ni existe compromiso entre administración y alegantes en relación con los usos que actualmente están ejerciendo, ni vinculación por derechos adquiridos frente a los que responder.

En relación con este último extremo, debe resultar igualmente pacífico que la potestad de modificación del planeamiento no se encuentra vinculada por las ordenaciones anteriores, lo cual se configura como un principio urbanístico consagrado por nuestra jurisprudencia -valga por todas la STS de fecha 14 de septiembre de 2011-

Y ello porque de otra forma, tal potestad carecería de objeto. Dicho de otra forma, para el ejercicio del ius variandi es consustancial que el planificador no está sometido o vinculado a la ordenación que se pretende modificar.

Si como vemos, la fundamentación final de la reconvención de los alegantes a esta administración acaba residiendo en "los perjuicios evidentes para los propietarios", aun negando la existencia de éstos en los términos señalados por el Arquitecto Municipal, tales perjuicios tampoco podrían subordinarse a la actividad y potestad de planeamiento urbanístico.

Resulta especialmente clarificadora a tales efectos, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 14 de julio de 2011 (Rec. 378/2009), al señalar que aunque la modificación de un plan a una concreta parcela la convierta en inedificable, no supone la conculcación de los límites de la potestad de planeamiento. Veamos:

"(...)Pues bien, en el caso que nos ocupa la parte demandante no ha podido demostrar que la asignación por el nuevo Plan General de Terrasa de la ordenanza A.5.4, de "bloque aislado", al ámbito o sector de la ciudad en el que se sitúa su parcela haya infringido los referidos límites de la potestad de planeamiento. Y ello porque todo su esfuerzo argumental y probatorio se ha circunscrito a analizar los perjuicios que le acarrea la aplicación de la ordenanza a su concreta finca, prescindiendo del dato de que la ordenanza en cuestión se proyecta en realidad, de manera general y uniforme sobre un área mucho más amplia, que habría que analizar en su globalidad.

Es decir, lo que tendría que haber acreditado la parte actora en el proceso es si la aspiración del planificador de transformar la tipología predominante en ese sector de la ciudad, de viviendas unifamiliares en pequeñas parcelas a plurifamiliares en bloque abierto, infringe o no dichos principios. Pero la mera circunstancia de que la aplicación de esa ordenanza genérica a una concreta finca, de configuración peculiar, la convierta aparentemente en inedificable, produciendo un perjuicio a la recurrente, no constituye causa en sí misma suficiente para su anulación.

Por todo cuanto antecede, las presentes alegaciones deben ser objeto de desestimación."

Que en consecuencia y atendiendo a todo cuanto antecede, el Pleno adopta el siguiente ACUERDO:

Primero.- Aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial "Palafangues" de Moncofa.

Segundo.- Desestimar las alegaciones presentadas por D^a. Alexandra Muzzati Ragot en virtud de escrito con número de registro de entrada 1775 de fecha 12 de marzo de 2019, por D. Francisco Gil Martí en virtud de escrito con número de registro de entrada 1822 de fecha 13 de marzo de 2019, por D^a. Josefina Ferrandis Gurillo mediante escrito con número de registro de entrada 1823 de fecha 13 de marzo de 2019 y por D. Vicente Pascual Julià Fonfría mediante escrito con número de registro de entrada 1863 de fecha 14 de marzo de 2019.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a cuantos aparezcan como interesados en el presente expediente, advirtiéndoles de los recursos que proceden contra el mismo, órgano ante el que presentarlos y plazo para interponerlos; así como al Órgano Ambiental y Territorial, al Departamento de Medio Ambiente y a los Servicios Técnicos Municipales.

Cuarto.- Publicar el presente acuerdo junto con sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia digital del mismo a la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como en la web municipal."

Que asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 57.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, se ordena asimismo la publicación para su entrada en vigor, además del acuerdo de aprobación definitiva, de las Normas Urbanísticas de la modificación del presente Plan:

" (...)

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

B.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

La presente modificación no afecta a la documentación gráfica del plan, por lo que carece de documentación gráfica o planos de ordenación propios, manteniéndose los planos de ordenación del Plan Parcial Palafangues aprobado el 30 de noviembre de 2006.

B.2.- NORMAS URBANÍSTICAS.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y FICHAS DE ZONA DEL PLAN PARCIAL PALAFANGUES, TRAS LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación que se plantea, únicamente afecta a la redacción de las compatibilidades de usos establecidas en las Ordenanzas Particulares de las zonas de ordenación urbanística definidas en el Plan Parcial Palafangues.

Con la aprobación de la presente modificación, las ordenanzas particulares de las zonas de ordenación urbanística definidas en el Plan Parcial Palafangues, quedarán redactadas de la siguiente forma:

1.- VIVIENDA AISLADA O ADOSADA (AIS/ADO)

REGULACIÓN ESPECÍFICA

1. Ámbito.

La zona de viviendas aislada o adosada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan Parcial.



2. Configuración de la zona.
La zona de viviendas aisladas o adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria del bloque exento o adosado según el caso y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) USO DOMINANTE.

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) USOS COMPATIBLES.

- RESIDENCIAL múltiple.

- COMERCIAL (Tipo A)

- ESPECTÁCULO-RECREATIVO (Únicamente Cafetería)

- DOCENTE

- DEPORTIVO

- ASISTENCIAL (BENEFICO – SANITARIO)

- GARAJE - APARCAMIENTO (Tipo A y B).

- OFICINAS (Categoría 1ª).

- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (Tipo A y B subtipo C2).

c) USOS INCOMPATIBLES.

- ESTACIONES DE SERVICIO.

- HOTELERO.

- INDUSTRIAL

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Coefficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, en las condiciones que establezca el Plan.

5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación de aparcamientos mínima será por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Zonas verdes y espacios libres: se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

FICHA DE ZONA [AIS/ADO]

Zona de Ordenación Urbanística: VIVIENDA AISLADA O ADOSADA		Código: AIS/ADO (PA-1 a PA-9)
Municipio: MONCOFA		Plan: PARCIAL PALAFANGUES
Sistema De Ordenación	Tipología Edificatoria	Uso Global
Edificación Aislada	Bloque Exento/Adosado	Residencial

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	RESIDENCIAL (múltiple), COMERCIAL (Tipo A), ESPECTÁCULO-RECREATIVO (Cafeterías), DOCENTE, DEPORTIVO, ASISTENCIAL (BENEFICO-SANITARIO), GARAJE-APARCAMIENTO (Tipos A y B), OFICINAS (Categoría 1ª), ADMINISTRATIVOS (Tipos A y B y subtipo C2)	HOTELERO, INDUSTRIAL, ESTACIONES DE SERVICIO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima: 250 m ² s	Distancia mínima al linde frontal 3m.
Frente mínimo de parcela: 12m.	Distancia mínima al resto de lindes 2m.
Círculo inscrito mínimo 10m.	Separación mínima entre edificaciones 4m.
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta 1 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas PB+1
Coefficiente de ocupación 60%	Altura máxima reguladora 7.00 m.
	Altura máxima total (1)
	Áticos Permitido (2)
	Semisótanos Permitido (3)



	Sótanos Permitido
	Cuerpos volados Permitido (4)
	Aprovechamiento bajo cubierta Permitido (2)
	Altura max. cerramiento a espacio público (5) 2m.
	Altura max. cerramiento a vecinos (6) 2m.

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA: Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato.

Nº MÁX DE VIVIENDAS ADOSADAS: Se limitará el número de viviendas en función de la superficie del solar, debiéndose establecer una superficie mínima vinculada a cada vivienda de 125 m² de solar.

(7) La altura máxima total vendrá regulada por las limitaciones de los elementos que se pueden construir por encima de la altura reguladora según las ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias y del Plan General aprobado provisionalmente.

(8) Se permitirá una sobreplanta por encima de la altura reguladora destinada a espacios habitables vinculados a la planta inmediatamente inferior. Si se prevé con cubierta plana, su configuración se regirá por lo especificado para los áticos en las ordenanzas generales, mientras que si se prevé con cubierta inclinada, se regirá por lo especificado para el aprovechamiento bajo cubierta, computando en ambos casos a efectos de edificabilidad. Ambas soluciones serán incompatibles sobre una misma cubierta y la caja del ascensor que acceda a dicha sobreplanta, incluida su caseta de maquinaria, no sobrepasará la altura de 4,50 metros sobre la altura reguladora del edificio.

(9) Deberá cumplir retranqueos, no obstante se permitirá que llegue hasta los lindes de la parcela siempre y cuando la cara superior del pavimento no supere la altura máxima opaca permitida en el cerramiento a espacio público y no más de 1,00 metro a vecinos

(10) Se permiten respetando distancias a lindes

(11) Hasta 1 m. de altura puede ser opaco, de 1 a 2 m. será no ciego de obra

(12) Puede ser totalmente opaca

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA

2.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO (RmBA)

REGULACIÓN ESPECÍFICA

1. Ámbito.

La zona de viviendas residencial múltiple bloque adosado está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan Parcial.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas residencial múltiple bloque adosado se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria del bloque adosado y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) USO DOMINANTE.

- Residencial: en su modalidad múltiple.

b) USOS COMPATIBLES.

- COMERCIAL (Tipo A)

- ESPECTÁCULO-RECREATIVO (Únicamente Cafetería)

- DOCENTE

- DEPORTIVO

- ASISTENCIAL (BENEFICO – SANITARIO)

- GARAJE - APARCAMIENTO (Tipo A y B).

- OFICINAS (Categorías 1ª y 2ª).

- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (Tipo A y B subtipo C2).

c) USOS INCOMPATIBLES.

- Estaciones de servicio.

- hotelero.

- Industrial.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (circulo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Coefficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.

Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, en las condiciones que establezca el Plan.

Cuerpos volados: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.

5. Otras condiciones.



Dotación de aparcamientos: la dotación de aparcamientos mínima será por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Zonas verdes y espacios libres: se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

FICHA DE ZONA [RmBA]

Zona de Ordenación Urbanística: RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO	CÓDIGO: RmBA (PA-1 a PA-4)
Municipio: MONCOFA	Plan: PARCIAL PALAFANGUES

Sistema De Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Adosado	Uso Global Residencial
--	--	---------------------------

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	COMERCIAL (Tipo A), ESPECTÁCULO-RECREATIVO (Cafeterías), DOCENTE, DEPORTIVO, ASISTENCIAL (BENEFICO-SANITARIO), GARAJE-APARCAMIENTO (Tipos A y B), OFICINAS (Categorías 1ª y 2ª), ADMINISTRATIVOS (Tipos A y B y subtipo C2)	HOTELERO, INDUSTRIAL, ESTACIONES DE SERVICIO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima: 300 m ² s	Distancia mínima al linde frontal: En calles paralelas al mar 3 m
Frente mínimo de parcela: 11 m	Distancia mínima al resto de lindes: los edificios se adosarán
Círculo inscrito mínimo	Separación mínima entre edificaciones
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta 2'4321 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas PB+4
Coeficiente de ocupación 50%	Altura máxima reguladora 16,50 m
	Altura máxima total (1)
	Áticos Permitido (2)
	Semisótanos Permitido (3)
	Sótanos Permitido
	Cuerpos volados Permitido (4)
	Aprovechamiento bajo cubierta Permitido (2)
	Altura max. cerramiento a espacio público (5) 2m.
	Altura max. cerramiento a vecinos (6) 2m.

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS EN PARCELA PRIVADA: Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato.

Las paredes lindantes con la parcela vecina que queden vistas al exterior, tendrán un tratamiento de fachada acorde con la fachada del edificio propio o vecino

(7) La altura máxima total vendrá regulada por las limitaciones de los elementos que se pueden construir por encima de la altura reguladora según las ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias y del Plan General aprobado provisionalmente

(8) Se permitirá una sobreplanta por encima de la altura reguladora destinada a espacios habitables vinculados a la planta inmediatamente inferior. Si se prevé con cubierta plana, su configuración se regirá por lo especificado para los áticos en las ordenanzas generales, mientras que si se prevé con cubierta inclinada, se regirá por lo especificado para el aprovechamiento bajo cubierta, computando en ambos casos a efectos de edificabilidad. Ambas soluciones serán incompatibles sobre una misma cubierta y la caja del ascensor que acceda a dicha sobreplanta, incluida su caseta de maquinaria, no sobrepasará la altura de 4,50 metros sobre la altura reguladora del edificio.

(9) Se permite respetando retranqueos. Se permitirá que llegue alindes de parcela siempre y cuando la cara superior del pavimento no supere la altura máxima opaca permitida en el cerramiento a espacio público y no más de 1 metro a vecinos

(10) Se permite respetando distancias a lindes

(11) Podrá ser opaco hasta 1 metro de altura, de 1 a 2 metros será no ciego

(12) Puede ser totalmente opaca

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
------	---------	---------



--	--	--

3. TERCIARIO BLOQUE EXENTO (TBE) REGULACIÓN ESPECÍFICA

1. Ámbito.

La zona de terciario bloque exento está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan Parcial.

2. Configuración de la zona.

La zona de terciario bloque exento se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria del bloque exento y el uso global terciario.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- TERCIARIO, donde se incluyen las actividades relacionadas con servicios de tipo COMERCIAL (Tipo A, B y C), HOTELERO, OFICINAS, RECREATIVO (Únicamente Cafetería, Bar, Restaurante, Pubs), RESIDENCIAS COLECTIVAS, APARCAMIENTOS Y SIMILARES.

b) Usos compatibles.

- SOCIO-CULTURALES

- SALAS DE FIESTA, vinculadas al uso hotelero.

c) Usos incompatibles.

- Estaciones de servicio.

- RESIDENCIAL.

- Industrial.

- DISCOTECAS.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Coefficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.

Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, en las condiciones que establezca el Plan.

Cuerpos volados: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.

5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: para uso hotelero o de apartamento turístico, 1 plaza por cada 100 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario; para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos; para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos; para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Zonas verdes y espacios libres: se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona

FICHA DE ZONA [TER]

Zona de Ordenación Urbanística: TERCIARIO BLOQUE EXENTO	CÓDIGO: TER PA
Municipio: MONCOFA	Plan: PARCIAL PALAFANGUES

Sistema De Ordenación	Tipología Edificatoria	Uso Global
Edificación Aislada	Bloque Exento	Terciario

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
TERCIARIO, donde se incluyen las actividades relacionadas con servicios de tipo COMERCIAL (Tipo A, B y C), HOTELERO (4), OFICINAS, RECREATIVO (Cafetería, Bar, Restaurante, Pub) RESIDENCIAS COLECTIVAS, APARCAMIENTOS Y SIMILARES.	SOCIO-CULTURALES, SALAS DE FIESTA vinculadas al uso hotelero.	ESTACIONES DE SERVICIO, RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, DISCOTECAS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima: 3.000,00m ² s.	Distancia mínima al linde frontal 3m.
Frente mínimo de parcela: 50m.	Distancia mínima al resto de lindes 3m.
Círculo inscrito mínimo 50m.	Separación mínima entre edificaciones 5m.



INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta 1,715 m ² /m ² s	Número máximo de plantas PB+6
Coefficiente de ocupación 50%	Altura máxima reguladora 22,2 m
	Altura máxima total 24,7 m
	Semisótanos Permitido (1)
	Sótanos Permitido
	Cuerpos volados Permitido
	Aprovechamiento bajo cubierta Permitido (3)
	Altura máx. cerramiento a espacio público (2) 2m.

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS EN PARCELA PRIVADA: para uso hotelero o de apartamento turístico, 1 plaza por cada 100 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario; para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos; para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos; para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS: se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato.

- (1) Se permiten respetando distancias a lindes
- (2) Hasta 1 m. de altura puede ser opaco, de 1 a 2 m. será no ciego de obra
- (3) Sin aumentar la edificabilidad
- (4) El uso de apartotel se considerará subsumido dentro de las actividades relacionadas con el servicio de tipo hotelero. No obstante, el uso apartotel deberá estar vinculado al uso principal de hotel y su edificabilidad no superará el 50% del uso hotelero.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA

B.3. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones y actividades existentes en el ámbito del Sector Palafangues a la entrada en vigor de la presente modificación, y cuya actividad resulte incompatible con las nuevas determinaciones del planeamiento, quedarán en régimen de fuera de ordenación, sobre las que solo se autorizarán obras de mantenimiento y conservación.

Que del mismo modo, cabe advertir, que previa la presente publicación, y atendiendo al citado Art. 57.2 LOTUP, se ha remitido una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Y todo ello en virtud de escrito con número de registro de salida E-3058 de fecha 7 de noviembre de 2019,

Contra este acuerdo, que es firme en vía administrativa, sólo se podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

El Alcalde,

Lo que se publica a los efectos oportunos,

(Firmado electrónicamente al margen).