

DILIGENCIA: Por la que se hace constar que el presente proyecto ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el 21 de Abril de 2.004.
Moncofa, 30 de Abril de 2.004.
El Secretario,

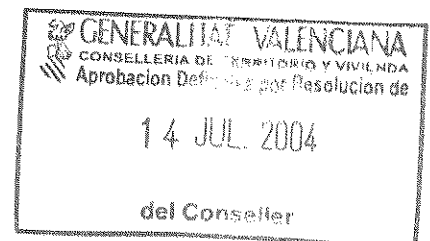
Óscar Carbó Dolz

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPIO DE MONCOFA.
ÁMBITO Y ORDENANZAS DEL SECTOR C DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

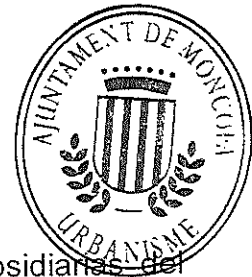
PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE MONCOFA

ARQUITECTOS:
ARQUITECTURA BÁSICA S.L.

OCTUBRE 2.003



I. MEMORIA



1. ANTECEDENTES

El 29 de Diciembre de 1.989, se aprueban las Normas Subsidiarias del municipio de Moncofa, que prevén en el límite sur del término municipal el SECTOR C de Suelo Apto para urbanizar como ámbito de planeamiento parcial.

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Transitoria Segunda de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, para el desarrollo de los suelos incluidos en dicho sector han sido presentados y aprobados tanto la homologación sectorial así como el Plan Parcial de iniciativa privada correspondientes.

2. SITUACIÓN ACTUAL

El Plan Parcial incluye en dos unidades de ejecución todo su ámbito territorial y fue presentado junto con el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 1.

Si bien los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 son homogéneos, libres de toda construcción, la situación en la Unidad de Ejecución 2 es totalmente diversa, encontrándonos con terrenos con suelo vacante, sin edificar y sin urbanizar junto a la existencia de viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas mayoritariamente en dos núcleos, uno situado en zona de servidumbre de protección de costas y el otro en una posición central del sector.

Este hecho dificulta la gestión de la Unidad de Ejecución 2, al encontrarnos con propietarios que no disponen de suelo para ceder y que tienen que pagar cargas de urbanización, junto a propietarios cuyas parcelas están libres de toda construcción y que, además de pagar cargas de urbanización, deberán ceder parte de sus terrenos.

El diseño de la ordenación pormenorizada del sector, está fuertemente condicionado por la existencia de dichas preexistencias, ya que, las situadas en una posición central, al ser integradas dentro de la ordenación, constituyen una barrera impidiendo la permeabilidad entre los extremos del sector. Además, para dar acceso a todas las parcelas de las viviendas existentes la ordenación también se ve obligada a mantener un viario existente cuya sección de 3.75 metros, no cumple con las dimensiones mínimas exigibles.

La situación actual, producida por la venta de diversas parcelas de aquellas para la demolición de sus viviendas, permite la posibilidad de modificar el diseño de la ordenación pormenorizada subsanando los problemas anteriormente citados.

3. MODIFICACIÓN

Se pretende:

- **Modificar el ámbito del sector**, excluyendo de éste las parcelas de viviendas aisladas a excepción de aquellas que han sido vendidas para la demolición de sus viviendas, así como las que quedan integradas perfectamente dentro de la ordenación y que sus propietarios pretenden mantener, todo ello con el objeto de facilitar la gestión de la Unidad de Ejecución 2. El nuevo ámbito del sector pasa a tener una superficie de 66.938,1463 m²s.

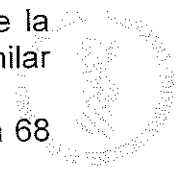
- **Modificar el diseño de la ordenación pormenorizada**, haciendo una trama urbana más permeable y continua que mejore sus comunicaciones y dando además acceso rodado a todas las parcelas de las viviendas unifamiliares excluidas del sector. Dicha modificación se realiza toda ella dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 2, por tanto la Unidad de Ejecución 1 permanece inalterada.

- Las Unidades de Ejecución actualmente delimitadas no poseen el mismo aprovechamiento tipo pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento, cumpliendo por tanto, con lo establecido en el art. 115.1 del Reglamento de Planeamiento "*No será exigible que todas las Unidades tengan el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento*". Al producirse la disminución del sector toda ella en parcelas de suelo edificable del ámbito de la Unidad de Ejecución 2, está, con la ordenación actual, disminuye su edificabilidad pero no así sus cesiones, rompiéndose por tanto con dicho equilibrio.

Las N.N.S.S del año 1.989 establecían que el Índice de Edificabilidad Bruto del sector debía ser menor o igual a 1 m²t/m²s, la Homologación presentada junto con el Plan Parcial fijaba el mismo en un 0,7 m²t/m²s, se pretende **modificar el Índice de Edificabilidad Bruto del Sector, aumentándolo a 0,85 m²t/m²s**, el aumento de edificabilidad se dispondría en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 con objeto de conseguir un aprovechamiento tipo similar entre las dos unidades de ejecución.

La densidad de viviendas también se vería modificada aumentándose a 68 viv/Ha.

Las variaciones de la ordenación urbanística vienen reflejadas en los planos adjuntos, donde se refleja que el único elemento de ordenación estructural que existe dentro del sector, el Camino del Serradal, viario que discurre paralelo a la costa, permanece inalterado. La nueva ordenación, que aumenta su edificabilidad, no supera el número máximo de alturas permitidas en la ordenación anterior, que es de V y no supera ni en cuanto a alturas ni en densidades a la densa trama urbana de Chilches con la que limita y que es la única trama que tiene de referencia ya que en el resto del ámbito limita con suelos rústicos.



4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 78 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO



El artículo 78 del Reglamento de Planeamiento establece que todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de dicho Reglamento, de manera que la modificación:

- Cumple con la SECCIÓN B: ESTÁNDARES APLICABLES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL del Anexo:

IEB (m2t/m2s)	IER (m2t/m2s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
REGLAMENTO		38.489,43 m2s	20.081,44 m2s	8.701,96 m2s	11.379,48 m2s	18.407,99 m2s
0,85	0,85	57,5%	30,00%	13,00%	17%	27,50%
PLAN PARCIAL		42.928,50 m2s	20.132,69 m2s	8.712,16 m2s	11.380,55 m2s	22.795,81 m2s
0,85	0,85	64,13%	30,07%	13,01%	17%	34,05%

- Cumple con la SECCIÓN F: ESTÁNDARES APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO del Anexo, que establece en su artículo 17 que: *“los cambios de ordenación que por sí mismos conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque Público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento no supere los 5.000 habitantes”*.

La modificación supone un incremento aproximado de 24 viviendas (2.987,05 m2t), que supondrían un incremento inferior de 1.000 habitantes en el potencial de la población municipal y por tanto no sería necesario el incremento de la reserva suplementaria de parque público.

El artículo 78 del Reglamento de Planeamiento también establece que la nueva ordenación debe justificar expresamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en el Capítulo III del Título I.

Creemos que las mejoras producidas con la nueva ordenación son:

- Mejora en la gestión de sus suelos, facilitándola.
- Mejora en el diseño de las comunicaciones internas del sector, aumento de la red viaria así como del número de plazas de aparcamiento. Se soluciona el problema existente de acceso a determinadas parcelas que se producía anteriormente por un viario existente cuya sección no cumplía con las dimensiones mínimas.



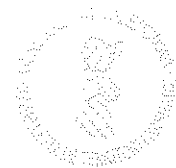
- El aumento de edificabilidad del sector, implica al mismo tiempo un aumento en los suelos dotacionales. El uso característico del sector (EDA), aumenta su proporción disminuyendo las parcelas de viviendas aisladas o adosadas, ello nos permite poder adquirir el aumento de edificabilidad en el sector sin tener que aumentar el número de alturas permitidas en la ordenación anterior, siendo además la densidad resultante muy inferior a la existente en los suelos de Chilches que se encuentran junto al sector.



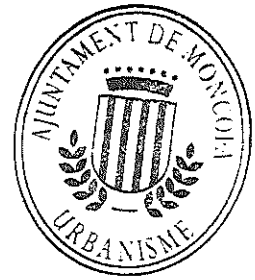
5. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTION.RESUMEN DE PARÁMETROS.

A. FICHA DE PLANEAMIENTO

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
Clase de suelo: urbanizable residencial	Sector: C anexo a Chilches	Número: C	
	Denominación: Sector C		
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie del sector: 66.938,1463 m ² s	Edificabilidad Bruta: 54.325,2099 m ² t	Edificabilidad Residencial: 54.325,2099 m ² t	
S.C.S: 63.943,7763 m ² s	Indice Edificabilidad Bruta: 0,85 m ² t/m ² s	Indice Edificabilidad Residencial: 0,85 m ² t/m ² s	
	ELEMENTOS DE RED PRIMARIA:	Camino del Serradal 2.994,37 m ² s	No computa como red secundaria
Densidad: 68 viv/Ha		Nº máximo de viviendas: 453 viv	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
Uso dominante y usos compatibles: Uso dominante: residencial Usos compatibles: terciario		Usos prohibidos: Industrial	



B. FICHAS DE GESTION

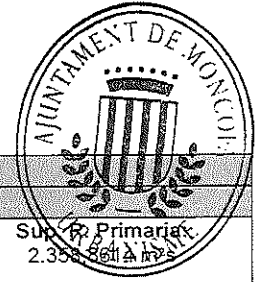


FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

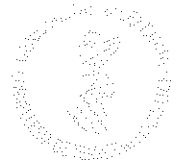
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SECTOR C			
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie de U. E. 1: 16.316,4266 m ² s	Techo Edificable: 14.188,5824 m ² t	Techo Edificable: Residencial: 14.188,524 m ² t	Superficie Red Primaria: 635,51 m ² s
	Suelo Edificable: 5.122,0968 m ² s	Suelo Edificable: Residencial: 5.122,0968 m ² s	Cómputo de R.P. como R.S. 0 %
Densidad: 72 viv/Ha	Nº máximo viviendas: 119 viviendas		
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
Uso dominante y usos compatibles: Uso dominante: RESIDENCIAL Uso compatible: TERCIARIO		Usos prohibidos: INDUSTRIAL	
GESTIÓN			
Unidad de Ejecución: UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	Aprovechamiento tipo: 0,86 m ² t/ m ² s	Elementos estructurales adscritos: NO EXISTEN	
Gestión: Esta Unidad será la primera en desarrollarse.	Condiciones para la redelimitación: No existen		
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo:			
- Se deberán establecer en el/los correspondientes Programas.			
Condiciones de integración y conexión:			
- Llevar hasta el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 la conducción de agua potable con un diámetro suficiente para abastecer a toda la zona residencial.			
- Crear unos colectores generales nuevos para acometer a la depuradora, ampliando con un módulo nuevo ésta, estando la ejecución asumida por el Programa.			
- Garantizar el suministro de energía eléctrica en baja tensión a la zona, desmontando la línea de media tensión aérea que existe en la actualidad en el Camino de Serradal, de forma que pase a ser subterránea.			



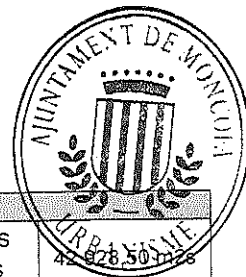
FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCIÓN 2



UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 SECTOR C			
PÁRAMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie de U. E. 2: 50.621,7197 m ² s	Techo Edificable: 40.163,6274 m ² t	Techo Edificable: Residencial: 40.163,6274 m ² t	Superficie Primaria: 2.358,8611 m ² s
	Suelo Edificable: 15.893,1735 m ² s	Suelo Edificable: Residencial: 15.893,17 m ² s	Cómputo de R.P. como R.S. 0 %
Densidad: 66 viv/Ha	Nº máximo viviendas: 334 viviendas		
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
Uso dominante y usos compatibles: Uso dominante: RESIDENCIAL Uso compatible: TERCARIO		Usos prohibidos: INDUSTRIAL	
GESTIÓN			
Unidad de Ejecución: UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	Aprovechamiento tipo: 0,79 m ² t/ m ² s	Elementos estructurales adscritos: NO EXISTEN	
Gestión:	Condiciones para la redelimitación: Debido a la existencia de preexistencias en la zona (viviendas unifamiliares aisladas), se podrá redelimitar la Unidad de Ejecución 2 con el fin de evitar problemas en la gestión de la misma.		
CONDICIONES			
Condiciones el desarrollo:			
- Se deberán establecer en el/los correspondientes Programas.			
Condiciones de integración y conexión:			
- Llevar hasta el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 la conducción de agua potable con un diámetro suficiente para abastecer a toda la zona residencial.			
- Crear unos colectores generales nuevos para acometer a la depuradora, ampliando con un módulo nuevo ésta, estando la ejecución asumida por el Programa.			
- Garantizar el suministro de energía eléctrica en baja tensión a la zona, desmontando la línea de media tensión aérea que existe en la actualidad en el Camino de Serradal, de forma que pase a ser subterránea.			



CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS DEL SECTOR



CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS						
Zona verde	8.712,16 m2s	13.01%	Dotaciones no viarias	20.132,69 m2s	Dotaciones Públicas (SD)	42.928,50 m2s
Equipamientos	11.380,55 m2s	17.00%		30.07%		
Red Viaria	19.368,2 m2s	28,93%	Dotaciones viarias	22.795,81 m2s	Dotaciones Públicas (ZV+EQ)	64,13%
Aparcamientos	3.427,63 m2s	5.12%		34,05%		
Índice de Edificabilidad Bruta			0.85 m2t/m2s		Dotaciones Públicas (ZV+EQ)	20.132,69 m2s
Edificabilidad Bruta			54.352,2098 m2t			
Índice de Edificabilidad Residencial			0.85 m2t/m2s		S.C.S	63.943,77 m2s
Edificabilidad residencial			54.352,2098 m2t			
Densidad de viviendas			68 viv./Ha.		Red primaria	2.994,37 m2s
Número de viviendas			453 viv.		SUP.TOTAL	66.938,14 m2s
Plazas de aparcamiento públicas			264 plazas			

JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES


IEB (m2t/m2s)	IER (m2t/m2s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
REGLAMENTO		38.489,43 m2s	20.081,44 m2s	8.701,96 m2s	11.379,48 m2s	18.407,99 m2s
0.85	0.85	57.5%	30.00%	13.00%	17%	27,50%
PLAN PARCIAL		42.928,50 m2s	20.132,69 m2s	8.712,16 m2s	11.380,55 m2s	22.795,81 m2s
0.85	0.85	64,13%	30,07%	13.01%	17%	34,05%

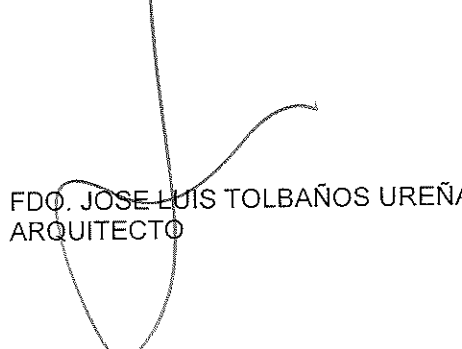
6. FICHAS DE ZONA.

A continuación se incorporan las fichas de zona de todo el sector, tanto las que permanecen inalteradas como las que se modifican, de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del art. 79 del Reglamento de Planeamiento.

“Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación “.

Moncofa, octubre 2.003


FDO. FRANCISCO J. REYES MEDINA
ARQUITECTO


FDO. JOSE LUIS TOLBAÑOS UREÑA
ARQUITECTO





ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDAR1
MUNICIPIO: MONCOFA		PLAN: PLAN PARCIAL SECTOR C
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Comercial	Industrial
		Dotacional
	Terciario: Hotelero	Residencial: Modalidad Unitario
		Terciario (excepto Hotelero)
		Actividades no inocuas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	782 m ²	Distancia mínima al linde frontal	No obligatoria
Frente mínimo de parcela	16 m	Distancia mínima al resto de lindes	No obligatoria
Círculo inscrito mínimo	17 m	Separación mín entre edificaciones	No obligatoria
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	3,806 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	5
Coefficiente de ocupación	76 %	Altura máxima reguladora	16,55 m
		Altura máxima cornisa	16,25 m
		Altura máxima total	17,25 m
		Altura mínima rasante / vuelo p.1ª	4,05 m
		Áticos	No permitidos
Altura mínima de semisót. sobre rasante	1 m	Semisótanos	Permitidos
		Sótanos	No permitidos
		Cuerpos volados	Permitidos (*)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza en parcela privada por cada vivienda o apartamento
Se permitirán Estudios de Detalle
Zonas verdes y espacios libres: Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato. Se permite construcción de piscinas en zona común.
(*) Según las condiciones de volumen de las Normas Subsidiarias.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

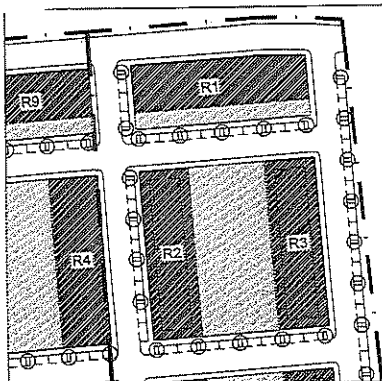
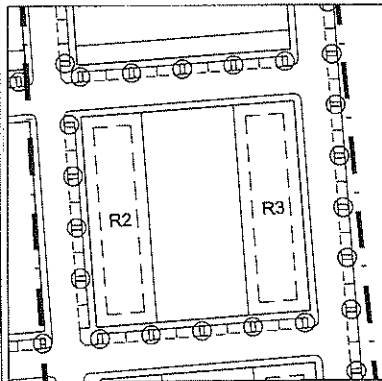
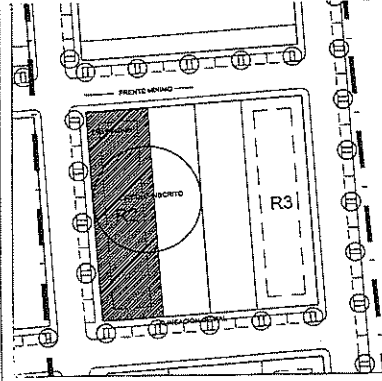


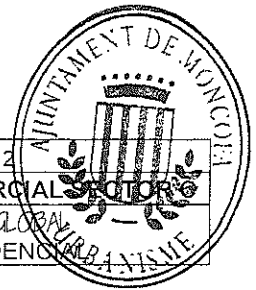
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA R3/R3
MUNICIPIO: MONCOFA		PLAN: PLAN PARCIAL SECTOR C
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Comercial	Industrial
		Dotacional
	Terciario: Hotelero	Residencial: Modalidad Unitario
		Terciario(excepto Hotelero)
		Actividades no inocuas.

PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	1.031 m ²	Distancia mínima al linde frontal	No obligatoria
Frente mínimo de parcela	22,90 m	Distancia mínima al resto de lindes	No obligatoria
Círculo inscrito mínimo	22,90 m	Separación mín entre edificaciones	19,80 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	2,581 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	5
Coefficiente de ocupación	57 %	Altura máxima reguladora	16,25 m
		Altura máxima cornisa	13,20 m
		Altura máxima total	17,05 m
		Altura mínima rasante / vuelo p.1ª	4,05 m
		Áticos	Obligatorios
Altura mínima de semisót. sobre rasante	1 m	Semisótanos	Permitidos
		Sótanos	No permitidos
		Cuerpos volados	Permitidos (*)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza en parcela privada por cada vivienda o apartamento
Se permitira Estudio de Detalle
Zonas verdes y espacios libres: Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato. Se permite construcción de piscinas en zona común.
(*) Según las condiciones de volumen de las Normas Subsidiarias.

ZONA	DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
	MANZANA	PARCELA
		



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA R12
MUNICIPIO: MONCOFA		PLAN: PLAN PARCIAL SECTORIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Comercial	Industrial
		Dotacional
		Residencial: Modalidad Unitario
		Terciario
		Actividades no inocuas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	790 m ²	Distancia mínima al linde frontal	No obligatoria
Frente mínimo de parcela	17 m	Distancia mínima al resto de lindes	No obligatoria
Círculo inscrito mínimo	17 m	Separación mín entre edificaciones	No obligatoria
INTENSIDAD		VOLÚMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	3,7673 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	5
Coefficiente de ocupación	76 %	Altura máxima reguladora	16,55 m
		Altura máxima cornisa	16,25 m
		Altura máxima total	17,25 m
		Altura mínima rasante / vuelo p. 1 ^a	4,05 m
		Áticos	No permitidos
Altura mínima de semisót. sobre rasante	1 m	Semisótanos	Permitidos
		Sótanos	No permitidos
		Cuerpos volados	Permitidos (*)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza en parcela privada por cada vivienda o apartamento
Se permitirán Estudios de Detalle
Zonas verdes y espacios libres: Se obligará el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela en las debidas condiciones de ornato. Se permite construcción de piscinas en zona común.
(*) Según las condiciones de volumen de las Normas Subsidiarias.

