

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2022 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MONCOFA (CASTELLÓN)

## “ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO DOTACIONAL”

### PROPUESTA DE PLAN



Ayuntamiento de Moncofa

Marzo 2023



## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1	DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA .....	2
1.1	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1.1	Antecedentes .....	3
1.2	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	5
1.2.1	Objeto y justificación de la modificación propuesta .....	5
1.2.2	Justificación del cumplimiento del Estándar Dotacional Global (EDG) .....	7
1.3	ALCANCE Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	8
1.4	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROCEDIMIENTO AMBIENTAL .....	9
1.5	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	10
1.5.1	Introducción.....	10
1.5.2	Memoria de Viabilidad Económica.....	11
1.5.3	Sobre la sostenibilidad económica.....	13
1.6	PLANOS DE INFORMACIÓN .....	14
2	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA .....	15
2.1	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	16
2.2	NORMAS URBANÍSTICAS.....	17
2.2.1	Ordenanzas Generales.....	17
2.2.2	Ordenanzas Particulares tras la Modificación .....	17



## 1 DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA



## 1.1 MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1.1 Antecedentes

El presente documento contiene una propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Moncofa. Esta modificación trata sobre las ordenanzas particulares que regulan el Suelo Urbano Dotacional del municipio de Moncofa.

#### 1.1.1.1 Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable

En fecha 13/02/2023, se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 9532) el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, emitido en fecha 22/12/2022, sobre el Borrador del Plan previo al presente, y en el que resuelve, entre otros:

*“Primero. Resolver la presente modificación de planeamiento viable por razones ambientales y declarar no tener efectos significativos sobre el medioambiente conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII del DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell TR-LOTUP.*

*Segundo. Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del plan parcial sector industrial Riuet II del municipio de Moncofa (Castellón), consistente en la creación de suelo dotacional sanitario-asistencial y concreción de los parámetros urbanísticos, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell TR-LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medioambiente, correspondiendo continuar la tramitación de dicha modificación conforme a su normativa sectorial.”*

#### 1.1.1.2 Planeamiento General.

El municipio de Moncofa dispone de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que fueron aprobadas con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Castellón el 17 de junio de 1981.

Posteriormente, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 1989 acuerda aprobar, con carácter definitivo, el proyecto de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Moncofa.

Se trata de la primera figura de planeamiento, con la que ha contado el municipio para ordenar las actividades urbanísticas, edificatorias y de uso del suelo, pues con anterioridad a estas Normas Subsidiarias, el municipio no contaba con ningún planeamiento general a nivel del término.

Desde su entrada en vigor, estas Normas subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, han sido modificadas en diversas ocasiones, para reajustar algunas de sus determinaciones iniciales, y constituyen el documento de planeamiento general vigente actualmente en este municipio, y anterior, por tanto, a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

#### 1.1.1.3 Regulación vigente del Suelo Dotacional.

La regulación del Suelo Dotacional se establece mediante el texto normativo en las Normas Subsidiarias, en las **Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano Dotacional**, donde se sintetizan los parámetros urbanísticos principales aplicables para cada uso dotacional, con la siguiente regulación:



**SUELO URBANO DOTACIONAL.**

<b>SUELO DOTACIONAL</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	<b>OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA</b>
ADMINISTRATIVO	- Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-----	100 %
ASISTENCIAL	- 3 plantas; o	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 %
	- Acorde con las Ordenanzas de la zona, si es entre medianeras.	-----	100 %
DEPORTIVO	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 2 plantas.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %
DOCENTE	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 3 plantas.	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %
RELIGIOSO	-----	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 %
SANITARIO	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación.	-----	100 %
SOCIO-CULTURAL	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación; o - 3 plantas.	-----	100 %
		1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
ZONAS VERDES	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 1 planta.	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 %
SOCIO-CULTURAL DE LA ZV-7	- PB + 1	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 % ZV

Las condiciones generales aplicables a cada uso vienen definidas, en el artículo 75, del Capítulo Quinto, donde se identifican y describen los usos a efectos de las NN.SS.

**1.1.1.4 Ámbito de la modificación.**

El ámbito de la modificación, corresponde al conjunto del Suelo Dotacional de las NN SS del municipio de Moncofa.



## 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.2.1 Objeto y justificación de la modificación propuesta

#### 1.2.1.1 Objeto.

El objeto de la presente modificación es la definición y regulación del Uso Comercial-Público; la adaptación de los parámetros urbanísticos del Suelo Urbano Dotacional y la regulación de la compatibilidad de usos en parcelas de uso dotacional.

No se prevé la modificación del aprovechamiento de las parcelas de uso dotacional, en cualquier caso, la edificabilidad de los suelos dotacionales no forma parte de la edificabilidad a tener en cuenta a la hora de establecer los estándares dotacionales exigibles por la normativa urbanística, por lo que la presente modificación no alterará la edificabilidad prevista en el planeamiento actual del municipio ni los estándares mínimos de dotaciones.

#### 1.2.1.2 Definición y regulación del Uso Comercial-Público.

En las Normas Subsidiarias del Municipio de Moncofa, existen varios suelos dotacionales municipales, con la calificación de Suelo Comercial-Público identificados en la documentación gráfica del planeamiento vigente, sin embargo, dicho uso no viene recogido ni en las ordenanzas particulares del Suelo Urbano Dotacional, ni en el artículo 75º de las NN.SS.

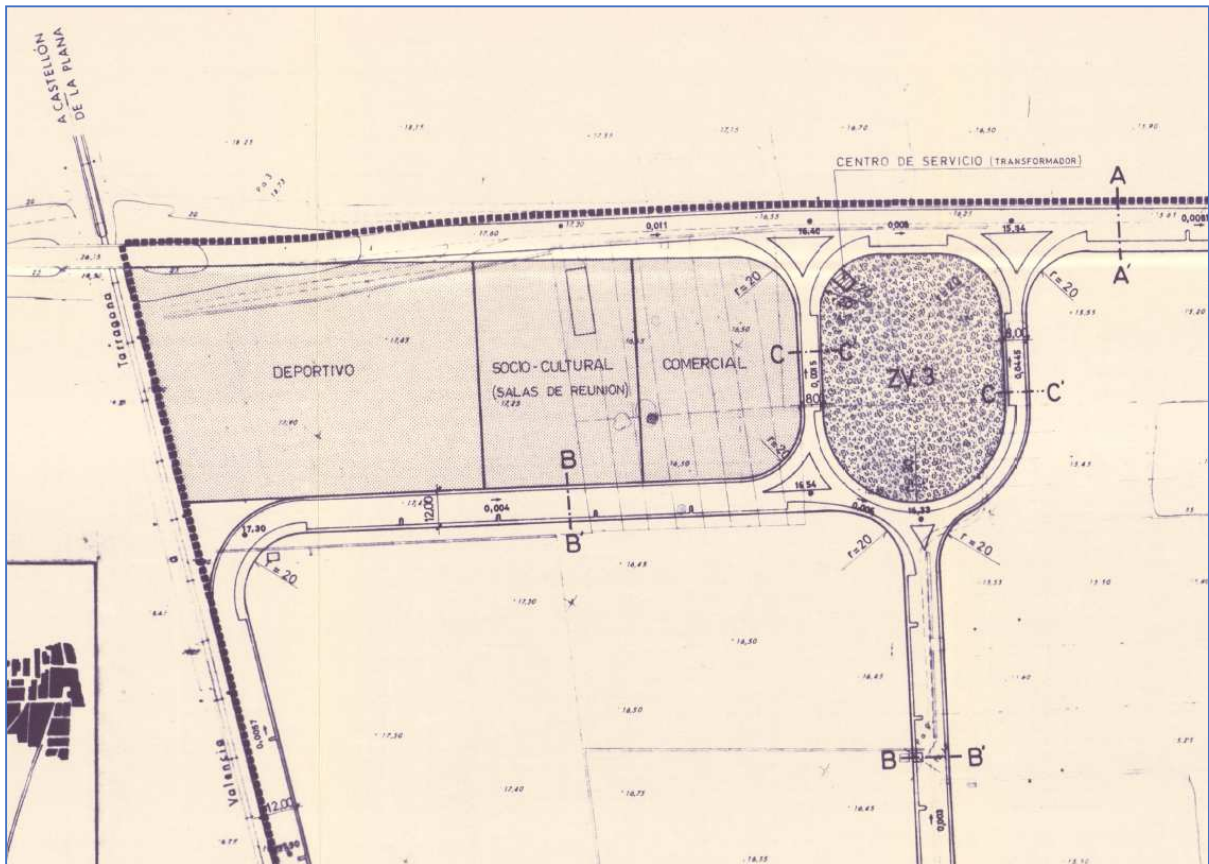
Uno de ellos, es suelo dotacional en el que se encuentra el Mercado Municipal, situado en la confluencia de la C/ Ramón y Cajal con C/ Benlliure, y que si bien se destina a este uso, sus parámetros urbanísticos no vienen recogidos en la normativa municipal.



Localización del suelo dotacional Comercial-Público en la zona pueblo, según plano nº 3 de las NN.SS.



Otro de ellos se localiza en el Sector Industrial Casablanca, pendiente de desarrollo.



Localización del suelo dotacional Comercial en la zona del Polígono industrial, según plano nº 8 de las NN.SS.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (Art. 25.2 i) establece que el Municipio ejercerá como competencias propias, entre otros, los mercados.

Además marca como obligatoria (Art. 26.1 b LBRL) la prestación de servicios para los municipios con población superior a 5.000 habitantes, la existencia del servicio de biblioteca pública.

La Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana, al igual que la ley Estatal, establece como competencias propias municipales (Art. 33.3 g) los mercados, y como servicios mínimos obligatorios de los municipios (Art. 34 b) la prestación de servicios, para municipios con población superior a 5.000 habitantes, de mercado y de biblioteca pública.

Así, con esta modificación, se define el Uso Comercial Público en el que llevar a cabo el uso Mercado, pudiendo compatibilizar otros usos, como se verá, en el que cabe el servicio de biblioteca.

### 1.2.1.3 Adaptación de los parámetros urbanísticos del Suelo Urbano Dotacional

La intención de esta modificación es la adaptación de los parámetros urbanísticos vigentes para dar una mayor flexibilidad de implantación a los equipamientos dotacionales a implantar en suelo Dotacional.

El parámetro urbanístico principal a adaptar es la ocupación máxima permitida de parcela, manteniendo la edificabilidad, de modo que la implantación del equipamiento concreto no se vea limitado por la ocupación en planta de la edificación y puedan adoptarse soluciones, dentro de la parcela, que mejor se adapten a las necesidades del equipamiento.

Sirva como ejemplo, la regulación que establece el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, en cuyo artículo 11 dice:



### “Artículo 11 Normas urbanísticas

*Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:*

*Coefficiente de edificabilidad máximo  $\geq 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .*

*Coefficiente de ocupación de parcela máximo  $\geq 50$  por ciento.*

*Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.*

*Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.*

*Altura de cornisa  $\leq 12 \text{ m}$ .*

*Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.*

*Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.*

*En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa  $\leq 15$ .”*

Concretamente, para el suelo Urbano Dotacional vigente en las NN.SS. se tiene una altura máxima acorde con las Ordenanzas de la zona o 3 plantas, una edificabilidad máxima de  $1,50\text{m}^2/\text{m}^2$ , y una ocupación máxima de parcela del 40%.

Como vemos, no se cumple con la ocupación máxima de parcela, y la altura según con las ordenanzas de la zona podría ser superior a 3 plantas. Igualmente se indica en el Decreto 104/2014 que no deberá establecerse ninguna limitación de distancia a lindes o fachada, por lo que es necesario adaptar las ordenanzas municipales en este sentido, siendo lo más recomendable no limitar la ocupación de parcela, que intrínsecamente conlleva no tener limitación alguna a la distancia a lindes o fachadas, y limitar las alturas a 3 alturas salvo la previsión del Decreto 104/2014 para el suelo urbano consolidado o semiconsolidado.

Y se considera apropiado que dicha regulación se extienda al resto de equipamientos dotacionales, para facilitar la implantación de la edificación y favorecer la adecuación de los mismos a las necesidades de dotación.

#### 1.2.1.4 Compatibilidad de usos en parcelas de uso dotacional.

La intención de esta modificación es la regulación de los usos compatibles con el equipamiento principal que se pueda implantar en el Suelo Urbano Dotacional, favoreciendo y permitiendo así la implantación de servicios o actividades junto al equipamiento principal, identificando la normativa de aplicación a éstos.

Se considera apropiado que los usos compatibles con el uso principal dotacional sean los usos permitidos en la zona en la que se emplaza, de modo que en la parcela dotacional no se puedan llevar a cabo usos compatibles que en la zona urbanística en la que se emplaza, no lo sean, o dicho de otro modo; que en el suelo dotacional se puedan llevar a cabo únicamente usos compatibles que también lo sean en la zona urbanística en la que se emplaza.

#### 1.2.2 Justificación del cumplimiento del Estándar Dotacional Global (EDG)

En la presente modificación no existe ninguna merma de dotaciones públicas, ni tampoco incremento del aprovechamiento lucrativo. Se mantiene el total de superficie destinada a los usos establecidos, la superficie total de los suelos dotacionales públicos, la superficie destinada a zonas verdes y la superficie de la red viaria, respecto de la ordenación vigente.





El Anexo IV del TRLOTUP, sobre “Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas”, establece en el punto 1 de su apartado “III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas”, para un determinado ámbito de actuación, la definición del estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

Por otra parte, el punto 8 de ese mismo apartado, establece los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes. Estableciendo que, como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global (EDG) igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

La presente modificación no varía la superficie del suelo urbano dotacional previsto en las NN.SS. ni afecta a la edificabilidad computable del municipio, por lo que el Estándar Dotacional Global (EDG) no se modifica, dando cumplimiento a la previsión del apartado anterior.

En cualquier caso, tal y como prevé el punto 1.3 del Anexo IV del TRLOTUP, “1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y **tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas**.”

Por lo que, la edificabilidad permitida sobre una parcela dotacional pública, no se ve limitada por el cumplimiento del EDG, pudiendo adoptarse cualquier edificabilidad, no obstante, este parámetro no se altera respecto de las previsiones vigentes en las NN.SS., (excepto para equipamientos docentes), considerándose como una acotación a la envergadura del equipamiento a implantar, salvo Estudio de Detalle, como posteriormente se dirá, a través del cual poder redefinir, remodelar o adaptar la edificabilidad y volúmenes de los equipamientos permitidos (edificabilidad máxima y altura máxima permitidas), para ajustarse a las necesidades requeridas por cada equipamiento concreto.

## 1.3 ALCANCE Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### 1.3.1.1 Alcance y tramitación de la modificación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 (Capítulo V) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en su apartado primero, “los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido y con carácter general para su aprobación salvo previsión legal prevista”.

Las modificaciones que se proponen en la presente modificación, no afectan, alteran, ni modifican ninguna determinación de la ordenación estructural tal como viene ésta definida en el artículo 21 del TRLOTUP, pues las modificaciones que se proponen únicamente afectan a la ordenación pormenorizada conforme las determinaciones previstas en el Artículo 19.3 y 35 del TRLOTUP, y en concreto, a los apartados: **c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen; y d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural.**

Asimismo, conforme lo dispuesto en el Artículo 67.3 del TRLOTUP, no se incrementa el aprovechamiento lucrativo global con respecto al previsto en el planeamiento actualmente vigente, garantizando el mantenimiento del equilibrio previsto en la ley, entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo del municipio. Tampoco se modifica el Estándar Dotacional Global (EDG).



Tal y como se establece en el artículo 44.6 del TRLOTUP; 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.

Por tanto, corresponderá al Ayuntamiento de Moncofa la competencia para la aprobación de la presente modificación.

La modificación que se plantea, no solo no perjudica los intereses generales del Suelo Dotacional, sino que definirá y mejorará las posibilidades y condiciones de implantación de los equipamientos.

#### 1.4 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

En relación a la documentación incluida en la presente propuesta de modificación, el artículo 40 del TRLOTUP, establece la documentación que con carácter general deben contener los Planes Parciales. En ese mismo artículo, y en relación al Estudio de Integración Paisajística, o en su caso estudio de Paisaje, así como al resto de estudios previstos por el artículo 34 del texto refundido, se especifica que estos deberán incorporarse en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones. La documentación a incorporar en las modificaciones de dichos planes, se entiende que deberá ser igualmente acorde al alcance de la modificación planteada.

Para la presente modificación, se entiende que las determinaciones, justificaciones y documentación incorporada a la presente propuesta de modificación, se ajustan al alcance de sus determinaciones.

Para el caso concreto de la necesidad de Estudio de Integración Paisajística, la modificación propuesta, únicamente trata de la ordenación pormenorizada dentro de las parcelas dotacionales, manteniendo la ordenación y las alineaciones oficiales existentes en el municipio, manteniéndose la edificabilidad máxima permitida en las parcelas.

Por lo que, en relación a la situación actual, no se produce modificación paisajística, y no se altera la percepción actual del ámbito del municipio afectado por la modificación.

La modificación propuesta, no tendrá ninguna afeción sobre la percepción del actual espacio urbano y del paisaje del municipio.

Respecto del procedimiento ambiental de la presente modificación cabe remitirse al Documento Inicial Estratégico.

En relación al sometimiento de la presente modificación a evaluación ambiental y territorial estratégica, el artículo 46 del TRLOTUP, establece que, para las modificaciones menores de planes y programas, el órgano ambiental y territorial determinará si dicha modificación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria, para lo que deberá tener en consideración los criterios del anexo VIII de la ley.

En el presente caso, conforme a los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, el órgano ambiental municipal, en fecha 22/12/2022, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica (DOGV nº 9532 de 13/02/2022).



## 1.5 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

### 1.5.1 Introducción

La realización de una memoria económica en el planeamiento está regulada en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

En el apartado 4 de dicho artículo se establece que *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Este precepto no sería de aplicación a la presente Modificación del Plan Parcial, en tanto que no se trata de una actuación de transformación urbanística, de las previstas y definidas en el artículo 7 del TRLSRU.

Asimismo, según el apartado 5 del mismo artículo: *“La ordenación y ejecución de las actuaciones en medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) **Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos** existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, **estimación del importe de la inversión**, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El **análisis de la inversión** que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El **horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la **amortización** de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la **financiación y el mantenimiento de las redes públicas** que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

El contenido de tales recomendaciones o consideraciones fue anulado por Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 143 de 2017, de 14 de diciembre (BOE A.2018/605). No obstante, se considera adecuado tomar en consideración tales elementos como método de trabajo al objeto de llevar a cabo el indicado estudio de viabilidad:



## 1.5.2 Memoria de Viabilidad Económica

### a) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos.

Se comparan a continuación las tablas que regulan las ordenanzas particulares del suelo urbano dotacional antes y después de la modificación.

- Regulación del Suelo Urbano Dotacional previo a la modificación:

<b>SUELO DOTACIONAL</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	<b>OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA</b>
ADMINISTRATIVO	- Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-----	100 %
ASISTENCIAL	- 3 plantas; o	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 %
	- Acorde con las Ordenanzas de la zona, si es entre medianeras.	-----	100 %
DEPORTIVO	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 2 plantas.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %
DOCENTE	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 3 plantas.	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %
RELIGIOSO	-----	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 %
SANITARIO	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación.	-----	100 %
SOCIO-CULTURAL	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación; o - 3 plantas.	-----	100 %
		1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
ZONAS VERDES	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 1 planta.	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 %
SOCIO-CULTURAL DE LA ZV-7	- PB + 1	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 % ZV



## - Regulación del Suelo Urbano Dotacional tras la modificación:

SUELO DOTACIONAL	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA	USOS COMPATIBLES
ADMINISTRATIVO	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación	-----	100 %	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
ASISTENCIAL	- 3 plantas; o	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100%	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
	- Acorde con las Ordenanzas de la zona, si es entre medianeras.	-----	100 %	
DEPORTIVO	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 2 plantas.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100%	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
DOCENTE	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 3 plantas.	-----	100%	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
RELIGIOSO	-----	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 %	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
SANITARIO	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación.	-----	100 %	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
SOCIO-CULTURAL	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación; o	-----	100 %	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.
	- 3 plantas.	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100%	
ZONAS VERDES	- Acorde con las Ordenanzas de la zona; o - 1 planta.	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 %	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
SOCIO-CULTURAL DE LA ZV-7	- PB + 1	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 % ZV	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación
COMERCIAL PÚBLICO	- Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-----	100 %	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación

Como se ha visto en apartado anteriores, no se modifica la edificabilidad computable del municipio, ni la superficie de suelo dotacional municipal, manteniéndose inalterado el Estándar Dotacional Global (EDG) del municipio; y no supone la modificación de redes públicas, por lo que la modificación que se pretende, no afectará al equilibrio económico.



**b) Estimación del importe de la inversión en la obra de urbanización.**

La presente modificación no supone obras o inversión alguna, por lo que no cabe determinar ayudas públicas, ni indemnizaciones, ni supone la ejecución de redes públicas que deban ser costeadas.

**c) El análisis de la inversión.**

Como se ha expuesto y consta a lo largo del presente documento, la modificación no supone transformación física alguna, por lo que no cabe valorar costes ni ingresos para financiar dichos costes, ni la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios.

**d) El horizonte temporal de amortización**

Puesto que no se trata de una modificación que conlleve inversión ni financiación, no cabe fijar ni analizar un horizonte temporal de amortización.

**e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.**

Como se ha visto, la modificación que se pretende no conlleva obras de urbanización ni afecta a la superficie viaria ni de jardines existentes, por lo que no supone una modificación del gasto de mantenimiento y conservación del dominio público municipal que el Ayuntamiento ya sufraga en la actualidad.

**1.5.3 Sobre la sostenibilidad económica.**

De lo expresado en los apartados anteriores, y a modo resumen, se concluye que la modificación que se pretende no altera la sostenibilidad económica de la ejecución del planeamiento en tanto que no supone nuevas obras de urbanización ni de infraestructuras de servicios que deban ser costeadas.



## 1.6 PLANOS DE INFORMACIÓN

La presente modificación no afecta a la documentación gráfica del planeamiento municipal, por lo que carece de documentación gráfica o planos de información y de ordenación propios, manteniéndose los planos del planeamiento vigente.



## 2 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA





## 2.1 PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La presente modificación no altera ni modifica la documentación gráfica del planeamiento municipal, por lo que carece de documentación gráfica o planos de información y de ordenación propios, manteniéndose los planos del planeamiento vigente.



## 2.2 NORMAS URBANÍSTICAS.

### 2.2.1 Ordenanzas Generales

La presente modificación, no altera las Ordenanzas Generales actualmente vigentes, manteniendo todas y cada una de las determinaciones establecidas para los suelos objeto de la modificación.

### 2.2.2 Ordenanzas Particulares tras la Modificación

La presente modificación, como se ha visto, únicamente afecta a la regulación del las Ordenanzas Particulares del SUELO URBANO DOTACIONAL, definiendo y regulando el Uso Comercial-Público; adaptando los parámetros urbanísticos del Suelo Urbano Dotacional y regulando la compatibilidad de usos en las parcelas de uso dotacional.

Con la aprobación de la presente modificación, las ordenanzas particulares del SUELO URBANO DOTACIONAL, equivalentes a las fichas de zona, quedarán redactadas de la siguiente forma:



**Ordenanzas Particulares**
**- SUELO URBANO DOTACIONAL**

<b>SUELO DOTACIONAL</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	<b>OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>
ADMINISTRATIVO	<i>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</i>	-----	100 %	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
ASISTENCIAL	- 3 plantas; o  - <i>Acorde con las Ordenanzas de la zona, si es entre medianeras.</i>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  -----	<b>100%</b>  100 %	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
DEPORTIVO	- <i>Acorde con las Ordenanzas de la zona;</i> o - 2 plantas.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>100%</b>	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
DOCENTE	- <i>Acorde con las Ordenanzas de la zona;</i> o - 3 plantas.	-----	<b>100%</b>	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
RELIGIOSO	-----	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 %	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
SANITARIO	- <i>Acorde con las Ordenanzas de ubicación.</i>	-----	100 %	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
SOCIO-CULTURAL	- <i>Acorde con las Ordenanzas de ubicación;</i> o  - 3 plantas.	-----  1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 %  <b>100%</b>	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.</b>
ZONAS VERDES	- <i>Acorde con las Ordenanzas de la zona;</i> o - 1 planta.	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 %	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
SOCIO-CULTURAL DE LA ZV-7	- PB + 1	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 % ZV	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>
COMERCIAL PÚBLICO	- <b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.</b>	-----	<b>100 %</b>	<b>Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación</b>

En el suelo urbano dotacional, mediante Estudio de Detalle, se podrá redefinir, remodelar o adaptar el volumen de los equipamientos permitidos (edificabilidad y altura máxima permitidas), para ajustarse a las necesidades requeridas por cada equipamiento concreto. Las necesidades de cada equipamiento, que excedan de las previsiones de estas ordenanzas particulares, serán justificadas en el Estudio de Detalle y en el propio proyecto.



**USO – COMERCIAL PÚBLICO:****DEFINICIÓN:**

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público, destinados a la compraventa al pormenor o permuta de mercancías, desarrollado en suelo dotacional público, y que comprende la siguiente clasificación:

**CLASIFICACIÓN**

Se mantiene la clasificación en categorías establecida para el uso COMERCIAL genérico definido en el artículo 75º de las NN.SS.

El uso de Mercado municipal a prestar por el Ayuntamiento en virtud del artículo 34. b) de la Ley 8/2010 de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, se llevará a cabo sobre este tipo de suelo dotacional y además del uso principal de mercado se podrá llevar a cabo otros usos compatibles acordes con las ordenanzas de la zona de ubicación.

**CONDICIONES**

Las diversas categorías de locales del equipamiento comercial público, cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

En ausencia de regulación expresa, se aplicarán las establecidas para el uso COMERCIAL genérico definido en el artículo 75º de las NN.SS.

**El equipo redactor**

Agustín Lozano Molés  
Arquitecto Municipal

(Documento firmado electrónicamente al margen)

