

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2
DEL PLAN PARCIAL PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN)
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

“MODIFICACIÓN DE SUELO DOTACIONAL
RECREATIVO-DEPORTIVO A SUELO DOTACIONAL
EDUCATIVO-CULTURAL”

BORRADOR DEL PLAN



Ayuntamiento de Moncofa

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	Idoneidad de la parcela	6
1.2.3	Resumen de superficies	6
1.2.4	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	8
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	11
1.6	PLANOS DE INFORMACIÓN	12
1.6.1	I.1: Situación Sector Palafangues	12
1.6.2	I.2: Ordenación del Plan Vigente (Plano nº B-1 del Plan Parcial Palafangues)	12
2	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	13
2.1	NORMAS URBANÍSTICAS	14
2.1.1	Ordenación Pormenorizada	14
2.2	PLANOS DE ORDENACIÓN	15
2.2.1	Plano OM.1: Ordenación Modificada	15

1 DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.1 Antecedentes

El presente documento contiene una propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector Palafangues.

1.1.1.1 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.

1.1.1.2 Ordenación pormenorizada vigente.

La ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de la modificación propuesta, es la definida por el Plan Parcial del Sector "Palafangues" (Texto Refundido), aprobado en sesión plenaria celebrada el 30 de noviembre de 2006, siendo objeto de publicación, dicha aprobación, en el B.O.P. número 1029 de fecha 10 de febrero de 2007.

Posteriormente se aprobó la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Palafangues: "Modificación de los usos compatibles en las manzanas edificables", mediante acuerdo plenario de fecha 31 de octubre de 2019, publicado en el B.O.P. número 142 de fecha 14 de noviembre de 2019

1.1.1.3 Ámbito de la modificación.

El ámbito de la modificación, queda dentro del Sector Palafangues, concretamente en la parcela municipal Dotacional existente en el extremo Este del Sector, destinada a Uso Educativo-Cultural (17.045,97m²) y Uso Recreativo-Deportivo (4.901,29m²).

1.1.1.4 Afecciones del ámbito.

En el ámbito y perímetro de la modificación planteada no existen bienes de dominio público no municipal tal por lo que no resulta de aplicación la normativa sectorial de protección de estas materias.

1.1.1.5 Ordenación pormenorizada del Suelo Dotacional del Plan Parcial Palafangues previa a la modificación.

La Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público vigente en el Sector Palafangues está formada por:

- 21.947,26m²s destinados a EQUIPAMIENTOS, divididos en dos parcelas municipales dotacionales: una de 17.045,97m²s para uso Educativo-cultural y otra de 4.901,29m²s para uso Recreativo-Deportivo.
- 20.811,96m²s, destinados a ZONA VERDE divididos en 5 Jardines de la red secundaria (JL-1, JL-2, JL-3, JL-4 y JL-5)
- 54.309,46m²s destinados a RED VIARIA del Sector.

De entre las parcelas municipales de Suelo Dotacional público, es objeto de la presente modificación, la parcela Dotacional destinada a Uso Recreativo-Deportivo de 4.901,29m²s.



Parcela dotacional de Uso Recreativo-Deportivo objeto de la modificación.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

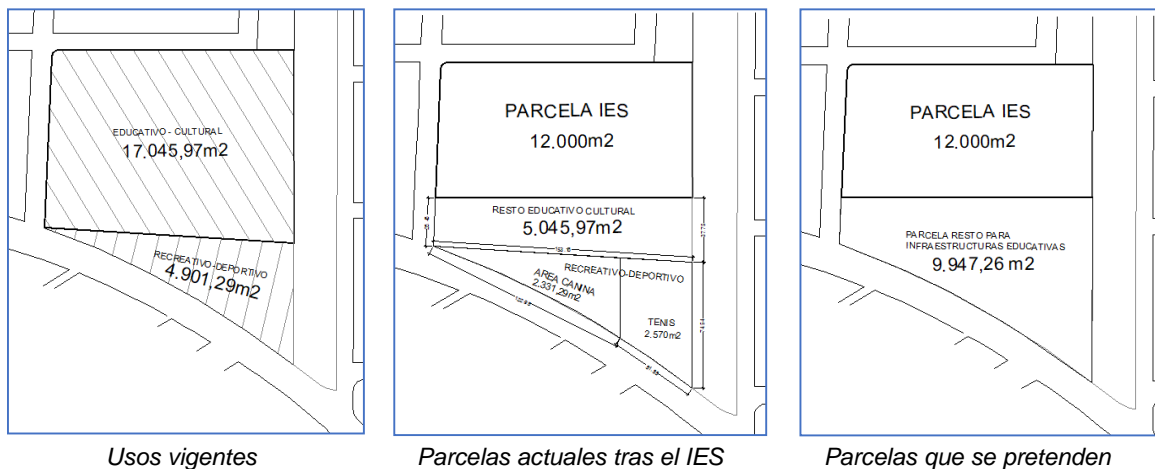
1.2.1 Objeto y justificación de la modificación propuesta

1.2.1.1 Objeto.

Sobre la parcela municipal de 17.045,97m² de Uso Educativo-Cultural se destinaron 12.000m²s para la construcción del Instituto de Educación Secundaria (IES Palafangues), quedando un resto de parcela de 5.045,97m²s, con una configuración estrecha y alargada, insuficiente para albergar un Centro Educativo de Educación Infantil y Primaria (CEIP) de 2 líneas, tanto por superficie como por la forma que resultó.

Siendo intención de la corporación, albergar un CEIP en la manzana en la que se construirá el IES, para concentrar en la misma manzana los centros Educativos, y para que la configuración de la parcela para el nuevo CEIP se ajuste mejor a las necesidades del centro, se pretende que el uso de la parcela Dotacional municipal destinada a EQUIPAMIENTOS dentro del Sector Palafangues, tenga un **Uso Educativo-Cultural en su totalidad**, sin perjuicio que en tanto no se construya la nueva infraestructura educativa, se pueda seguir destinando al uso existente en la actualidad (Pista de Tenis y Área Canina).

Con la modificación que se pretende, quedará una parcela de uso Educativo-Cultural total de 17.045,97m²s, destinada a IES (12.000m²s) y a CEIP u otras infraestructuras educativas 9.947,26m²s



Las modificaciones que se plantean, no solo no perjudican los intereses generales del Sector, sino que potenciarán la implantación de infraestructuras educativas de calidad.

1.2.1.2 Justificación de la ampliación de la superficie destinada a Uso Dotacional Educativo-Cultural.

Modificar el uso de la parcela dotacional de titularidad municipal, **de Uso Recreativo-Deportivo, a uso Educativo-Cultural**, incrementará la superficie de suelo capaz de albergar infraestructuras educativas, a la vista de las nuevas necesidades de la localidad.

Esta modificación es necesaria para poder adaptar la parcela municipal a las necesidades del nuevo CEIP de 1 línea que se pretende construir en la manzana, junto al IES Palafangues, acogiéndose al *Decreto-ley 5/2017, de 20 de octubre. del Consell, por el que se establece el régimen jurídico de cooperación entre la Generalitat y las administraciones locales de la Comunitat Valenciana para la construcción, ampliación, adecuación, reforma y equipamiento de centros públicos docentes de la Generalitat (EDIFICANT)*, y posibilitar una futura ampliación del mismo, a un CEIP de 2 líneas, que necesita una parcela mínima de 8.500m²s.

1.2.2 Idoneidad de la parcela

La parcela municipal se encuentra debidamente urbanizada tras el desarrollo del Sector Palafangues y cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanos que le son exigibles según el TRLOTUP, para cumplir la condición de solar.

Al tiempo que se emplaza junto a otra parcela de Uso Educativo-Cultural, concentrándose así infraestructuras educativas en la zona.

1.2.3 Resumen de superficies.

Al tratarse de un cambio de un uso dotacional por otro, de entre los permitidos en la normativa urbanística, la presente modificación no supone merma de dotaciones públicas ni tampoco incremento del aprovechamiento lucrativo del ámbito del Plan Parcial de Palafangues.

Se mantiene invariable el porcentaje de suelo Dotacional y no se altera la justificación de estándares Dotacionales del Plan Parcial del Sector Palafangues.

JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES						
IEB (m2t/m2s)	IER (m2t/m2s)	SD m2s (%)	SD-RV-AV m2s (%)	ZV m2s (%)	EQ m2s (%)	RV+AV m2s (%)
REGLAMENTO		94.516,89	41.786,41	19.898,29	21.888,12	52.730,47
	0,6000	47,5%	21%	10%	11%	
0.6500						26,5%
PLAN		97.068,68	42.759,22	20.811,96	21.947,26	54.309,46
	0.5635	48,78%	21,49%	10,46%	11,03%	
0.6135						27,29%

Extracto del cumplimiento de los estándares Dotacionales del Plan Parcial Palafangues

1.2.4 Justificación del cumplimiento del Estándar Dotacional Global (EDG)

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.

Dado que, para el ámbito de la modificación propuesta, se mantiene inalterado el índice de edificabilidad del sector y la superficie dotacional existente, pues únicamente se cambia el uso concreto de la parcela dotacional, el EDG se mantiene invariable.

- EDG de la ordenación actual vigente:

Estándar Dotacional Global (EDG) – Ordenación Actual Vigente		
Dotaciones		Superficie (m ²)
Suelos dotacionales		97.068,68 m²
Edificabilidad		Total (m ² t)
Parcelas Residenciales	112.201,65m²t	122.150,80
Parcelas Terciarias	9.949,15m²t	
		Índice (m ² s/m ² t)
Estándar Dotacional Global (EDG)		0,7947

- EDG tras la modificación:

Estándar Dotacional Global (EDG) – Ordenación Modificada		
Dotaciones		Superficie (m ²)
Suelos dotacionales		97.068,68 m²
Edificabilidad		Total (m ² t)
Parcelas Residenciales	112.201,65m²t	122.150,80
Parcelas Terciarias	9.949,15m²t	
		Índice (m ² s/m ² t)
Estándar Dotacional Global (EDG)		0,7947

Constatándose pues, que la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global (EDG) igual al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

En relación a los estándares funcionales y dimensionales, se mantienen los de la ordenación vigente, tanto para la red viaria como para la zona verde, en tanto que no son objeto de la modificación.

1.3 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, al apartado: **b) La red secundaria de dotaciones públicas**, a la que pertenece, el suelo dotacional objeto de la modificación.

Asimismo, conforme lo dispuesto en el Artículo 67.3 del TRLOTUP sobre modificaciones de los planes y programas, no se incrementa el aprovechamiento lucrativo, (sino que se mantiene), y se mantiene igualmente la superficie de suelo dotacional, garantizando el mantenimiento del equilibrio vigente, previsto en la ley, entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo dentro del ámbito de la modificación propuesta.

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.

Por otra parte, la modificación de determinados artículos de la LOTUP, introducidas por la Ley 10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre de 2015), y en concreto, el artículo 49 del actual TRLOTUP, establece, que para determinados casos, entre los que se encontrarían los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada, el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental.

Por tanto, para la tramitación de esta modificación, concurren en el ayuntamiento de Moncofa las condiciones de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

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, sustituye el uso Recreativo- Deportivo de la parcela dotacional municipal por el de Uso Educativo-Cultural (SQE - según la nomenclatura del TRLOTUP), y no se modifica la ordenación ni las alineaciones existentes en el ámbito del Sector, manteniéndose la volumetría y la edificabilidad máxima permitida en las parcelas edificables.

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

La modificación propuesta, no tendrá ninguna afección sobre la percepción del actual espacio urbano y del paisaje de este ámbito.

Respecto del procedimiento ambiental de la presente modificación cabe remitirse al Documento Inicial Estratégico redactado al efecto y adjunto al presente.

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.

No obstante, en el presente caso, conforme a los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, será el propio Ayuntamiento, como órgano ambiental y territorial, en consideración a los criterios planteados en el Documento Inicial Estratégico, quien emita el correspondiente informe Ambiental y Territorial, en el que concluya que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y que por consiguiente la tramitación de la presente modificación quedase sometida al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

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 (TRLRSRU).

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 TRLRSRU.

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, suelo 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.

Conforme se ha expuesto la memoria informativa y justificativa, el presente documento no modifica los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento vigente y aplicables a las parcelas lucrativas, manteniendo el equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico y las dotaciones públicas que se generarán, por cuanto el objeto de la presente modificación se extiende únicamente a la modificación de la ordenación pormenorizada con el fin de modificar el uso dotacional previsto en una de las parcelas municipales, manteniendo invariable, en cualquier caso el Estándar Dotacional Global (EDG).

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 jardines existentes en el sector ya urbanizado, por lo que no supone una modificación del gasto de mantenimiento y conservación de la urbanización 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.

Se adjunta al presente los planos de información correspondientes a la modificación:

1.6.1 I.1: Situación Sector Palafangues.

1.6.2 I.2: Ordenación del Plan Vigente (Plano nº B-1 del Plan Parcial Palafangues)

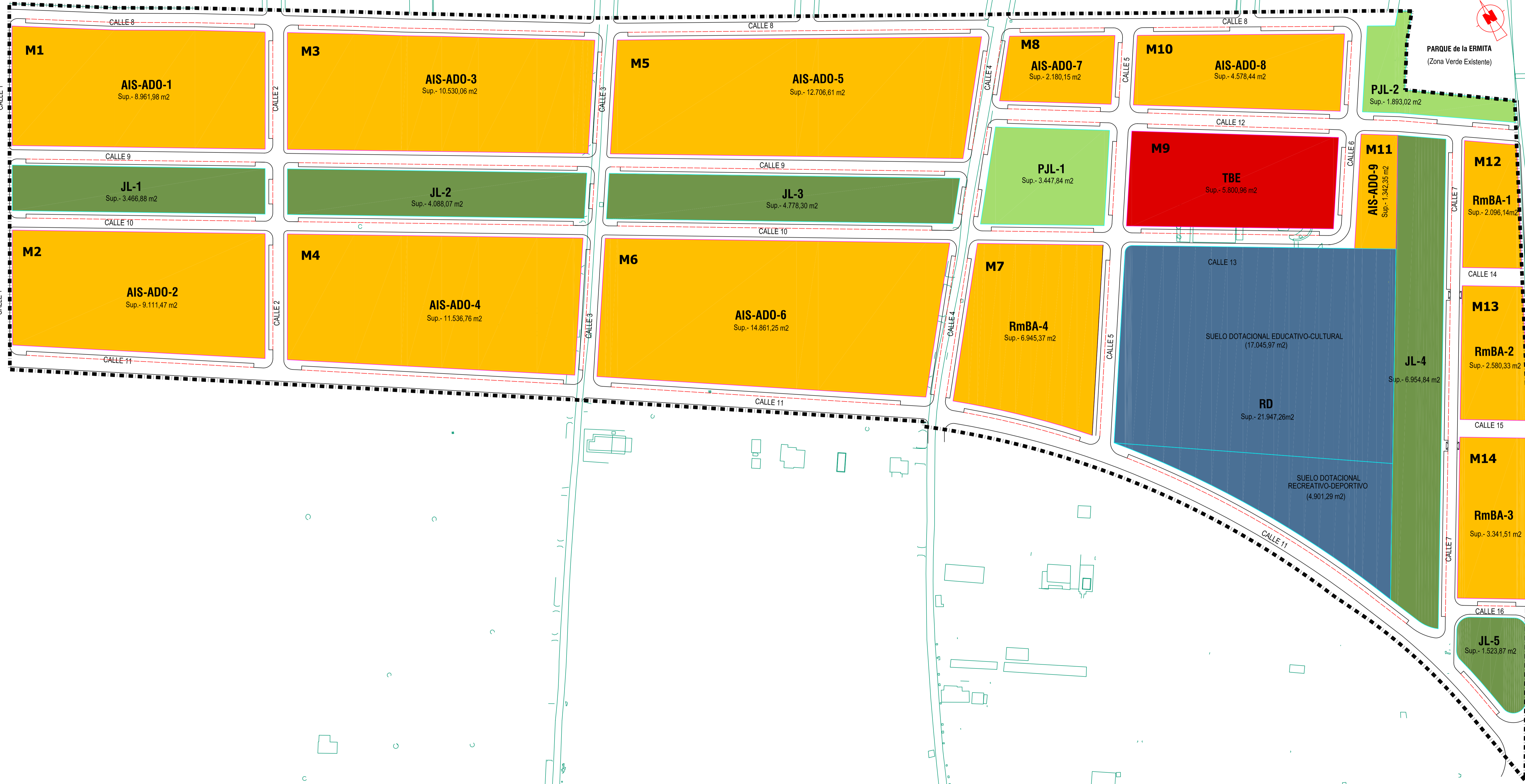


- ÁMBITO DE ACTUACIÓN - SECTOR PALAFANGUES
- LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

BORRADOR DEL PLAN
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN)
 "MODIFICACION DE SUELO DOTACIONAL RECREATIVO-DEPORTIVO A SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL"

Plano	SITUACIÓN. PLAN PARCIAL		I.1
Situación	SECTOR PALAFANGUES		
Escala	1:1000	Fecha	Abril 2023
Equipo redactor	Agustín Lozano Molés - Arquitecto municipal.		
AYUNTAMIENTO DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 DEPARTAMENTO DE URBANISMO			





	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nºmax de viviendas		SUPERFICIE
AIS-ADO-1	8.961,98 m ²	8.961,98 m ²	72	JL-1	3.466,88 m ²
AIS-ADO-2	9.111,47 m ²	9.111,47 m ²	73	JL-2	4.088,07 m ²
AIS-ADO-3	10.530,06 m ²	10.530,06 m ²	84	JL-3	4.778,30 m ²
AIS-ADO-4	11.536,76 m ²	11.536,76 m ²	92	JL-4	6.954,84 m ²
AIS-ADO-5	12.706,61 m ²	12.706,61 m ²	102	JL-5	1.523,87 m ²
AIS-ADO-6	14.861,25 m ²	14.861,25 m ²	119	PJL-1	3.447,84 m ²
AIS-ADO-7	2.180,15 m ²	2.180,15 m ²	17	PJL-2	1.893,02 m ²
AIS-ADO-8	4.578,44 m ²	4.578,44 m ²	37	TOTAL (ZV)	26.152,82 m ²
AIS-ADO-9	1.342,35 m ²	1.342,35 m ²	11	DOT	21.947,26 m ²
TBE	5.800,96 m ²	9.949,15 m ²	—	RV+AV	54.309,46 m ²
RmBA-1	2.096,14 m ²	5.098,05 m ²	54		
RmBA-2	2.580,33 m ²	6.275,66 m ²	67		
RmBA-3	3.341,51 m ²	8.126,93 m ²	87		
RmBA-4	6.945,37 m ²	16.891,93 m ²	180		
TOTAL	90.772,42 m ²	122.150,80 m ²	995		

- ZONAS VERDES (SD-ZV)
- EQUIPAMIENTOS (SD-EQ)
- RESIDENCIAL
- TERCARIO
- DELIMITACION SECTOR = U.E. Sup.- 198.982,92 m²
- M4** NÚMERO DE MANZANA

BORRADOR DEL PLAN
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
 PLAN PARCIAL SECTOR PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN)
 *MODIFICACION DE SUELO DOTACIONAL RECREATIVO-DEPORTIVO A
 SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL*

Plano	ORDENACIÓN VIGENTE - P.PARCIAL	1.2
Situación	SECTOR PALAFANGUES	
Escala	1:1000	Fecha
Equipo redactor	Agustín Lozano Molés - Arquitecto municipal.	Abril 2023
AYUNTAMIENTO DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 DEPARTAMENTO DE URBANISMO		



2 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

2.1 NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1.1 Ordenación Pormenorizada.

2.1.1.1 Ordenanzas de aplicación al Suelo Dotacional.

Al nuevo suelo Dotacional Educativo - Cultural le serán de aplicación los parámetros urbanísticos de las ordenanzas particulares del Suelo Urbano Dotacional de las NN.SS. vigentes, a las que cabe remitirse.

Transitoriamente, mientras no se construyan las nuevas infraestructuras educativas que se pueden implantar en la parcela, se mantendrán las instalaciones deportivas (Pistas de Tenis) y el Área Canina, existentes en la parcela, en condiciones adecuadas de uso y mantenimiento.

2.1.1.2 Condiciones y usos que pueden concretarse sobre los terrenos dotacionales de la red secundaria.

Tras la presente modificación, el apartado 5 de la Parte con Eficacia Normativa del Plan Parcial del Sector Palafangues quedará redactado del siguiente modo:

“5. CONDICIONES Y USOS QUE PUEDEN CONCRETARSE SOBRE LOS TERRENOS DOTACIONALES DE LA RED SECUNDARIA.

En el art. 58 de la L.R.A.U se establece que los planes deben especificar el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público. En el plano de ordenación de la delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público, vienen representados todos esos usos, distinguiendo entre:

DOTACIONES DE LA RED VIARIA

El plano de ordenación delimita la zona de circulación viaria respecto de los estacionamientos de vehículos.

RV (VIARIO): el viario está integrado por aquellas zonas destinadas a vías de comunicación, distinguiendo dentro los distintos modos de tránsito entre la circulación rodada y el peatonal. Además dentro del sector nos encontramos con una rotonda ajardinada para la ordenación del tráfico viario.

AV (APARCAMIENTOS VIARIOS)

Los aparcamientos se disponen incluidos en los viales en bandas de aparcamientos (en batería y en cordón), entre la calzada y la acera.

DOTACIONES NO VIARIAS

ZONAS VERDES: las zonas verdes tienen como finalidad el recreo y esparcimiento de la población, el uso previsto para las zonas verdes dentro del sector es el de:

JARDINES (JL): nos encontramos con cuatro jardines distribuidos a la largo del sector, en ellos se permiten las instalaciones complementarias tales como Kioscos, bares o similares. Los parámetros edificatorios de dichas instalaciones se limitan a un coeficiente de ocupación no superior al 5% y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,05 m²t/m²s de modo que se preserve el carácter ajardinado de estas zonas verdes.

EQUIPAMIENTOS: dentro del sector nos encontramos con dos tipos de equipamientos:

EDUCATIVO-CULTURAL (SQE): Se destina una parcela de 21.947,26m² a infraestructuras educativas y culturales.

INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (ID): la acequia de la Illa, preexistente, de cuyo mantenimiento e importancia ya hemos hablado y de la cual en el proyecto de urbanización se deberá prever su limpieza y mejor encauzamiento para un posterior mantenimiento”.

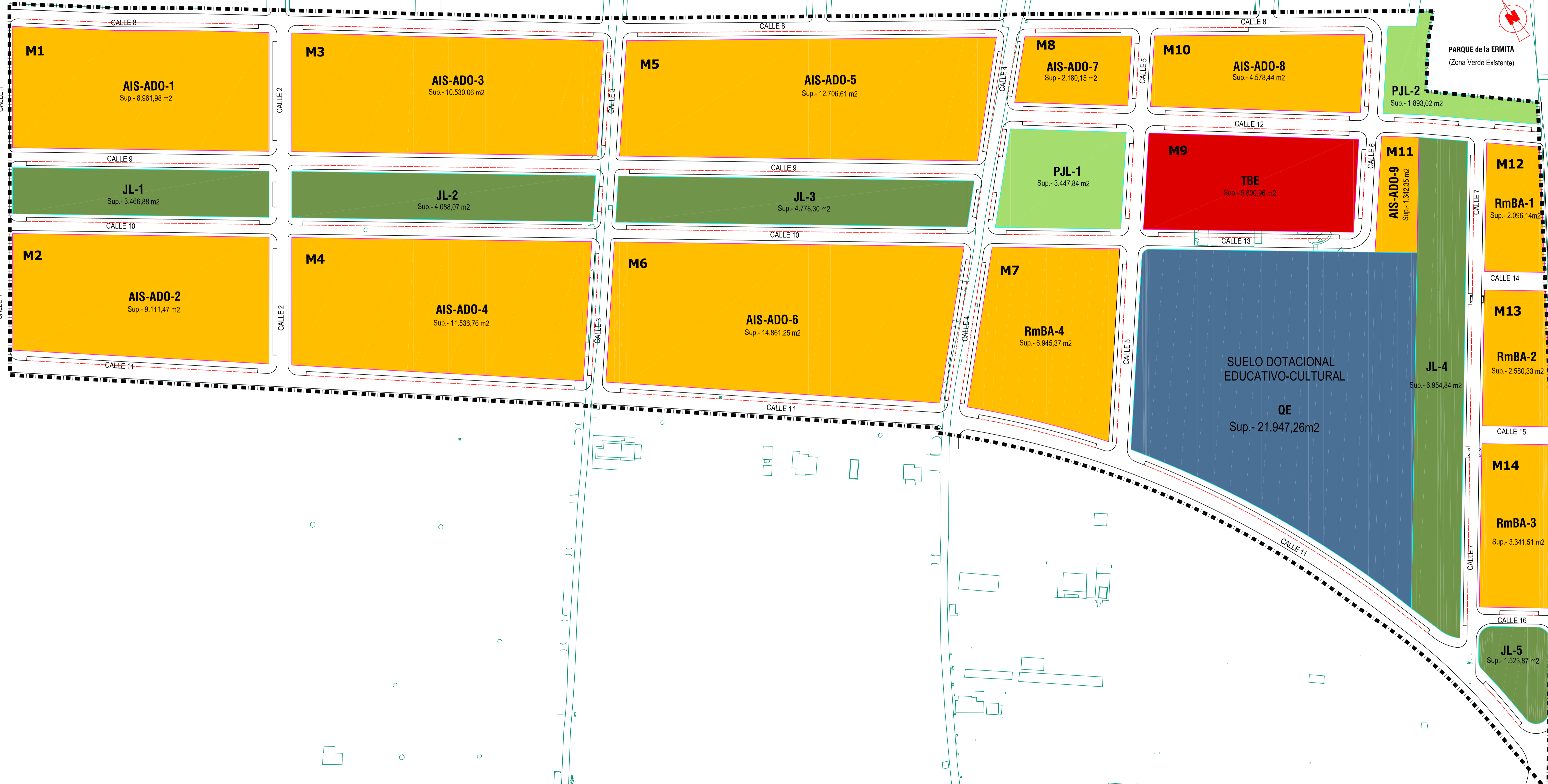
2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se adjunta al presente el plano de ordenación correspondiente a la modificación.

2.2.1 Plano OM.1: Ordenación Modificada

El equipo redactor

Agustín Lozano Molés
Arquitecto Municipal



	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nºmax de viviendas		SUPERFICIE
AIS-ADO-1	8.961,98 m²	8.961,98 m²	72	JL-1	3.466,88 m²
AIS-ADO-2	9.111,47 m²	9.111,47 m²	73	JL-2	4.088,07 m²
AIS-ADO-3	10.530,06 m²	10.530,06 m²	84	JL-3	4.778,30 m²
AIS-ADO-4	11.536,76 m²	11.536,76 m²	92	JL-4	6.954,84 m²
AIS-ADO-5	12.706,61 m²	12.706,61 m²	102	JL-5	1.523,87 m²
AIS-ADO-6	14.861,25 m²	14.861,25 m²	119	PJL-1	3.447,84 m²
AIS-ADO-7	2.180,15 m²	2.180,15 m²	17	PJL-2	1.893,02 m²
AIS-ADO-8	4.578,44 m²	4.578,44 m²	37	TOTAL (ZV)	26.152,82m²
AIS-ADO-9	1.342,35 m²	1.342,35 m²	11	DOT (QE)	21.947,26 m²
TBE	5.800,96 m²	9.949,15 m²	—	RV+AV	54.309,46 m²
RmBA-1	2.096,14 m²	5.098,05 m²	54		
RmBA-2	2.580,33 m²	6.275,66 m²	67		
RmBA-3	3.341,51 m²	8126,93 m²	87		
RmBA-4	6.945,37 m²	16.891,93 m²	180		
TOTAL	90.772,42 m²	122.150,80 m²	995		

- ZONAS VERDES (SD-ZV)
- EQUIPAMIENTOS (SD-EQ)
- RESIDENCIAL
- TERCARIO
- DELIMITACION SECTOR = U.E. Sup.- 198.982,92 m2
- M4** NÚMERO DE MANZANA

BORRADOR DEL PLAN
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
 PLAN PARCIAL SECTOR PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN)
 *MODIFICACION DE SUELO DOTACIONAL RECREATIVO-DEPORTIVO A
 SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL*

Plano	ORDENACIÓN MODIFICADA	OM.1
Situación	SECTOR PALAFANGUES	
Escala	1:1000	Fecha
Equipo redactor	Agustín Lozano Molés - Arquitecto municipal.	Abril 2023

