

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2/2022
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MONCOFA (CASTELLÓN)

“ORDENANZAS PARTICULARES
DEL SUELO URBANO SU-1.
USOS COMPATIBLES”

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.....	6
1.2.1	Objeto y justificación de la modificación propuesta.....	6
1.2.2	Justificación del cumplimiento del Estándar Dotacional Global (EDG).....	8
1.3	ALCANCE Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	9
1.3.1	Alcance y tramitación de la modificación.....	9
1.4	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.....	10
1.5	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	11
1.5.1	Introducción	11
1.5.2	Memoria de Viabilidad Económica	12
1.5.3	Sobre la sostenibilidad económica	12
1.6	PLANOS DE INFORMACIÓN	13
2	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	14
2.1	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	15
2.2	NORMAS URBANÍSTICAS	16
2.2.1	Ordenanzas Generales.....	16
2.2.2	Ordenanzas Particulares tras la Modificación	16



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 SU-1 (Casco Antiguo Pueblo) para la concreción de los usos compatibles.

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, al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

1.1.1.2 Regulación del Suelo Urbano SU-1 vigente.

La regulación del Suelo Urbano SU-1 se establece mediante el texto normativo en las Normas Subsidiarias, en las **Ordenanzas Particulares del SU-1, Casco Antiguo Pueblo**, donde se detalla toda la información necesaria sobre los parámetros urbanísticos de la zona, con la siguiente regulación:

Ordenanzas Particulares – SUELO URBANO SU-1 (CASCO ANTIGUO PUEBLO)

TIPO DE EDIFICACIÓN: Cerrada. Vivienda unifamiliar o colectiva.

ALINEACIONES Y RASANTES: Serán las especificadas en el plano de alineaciones, respetándose en su conjunto las existentes

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máxima: 10,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS: Máximo: PB. + 2.

SÓTANOS: Se prohíben.

SEMISÓTANOS: Se prohíben.

ÁTICOS: Se prohíben.

CHAFLANES: Los indicados en Planos de Alineación. Zonificación y Ordenanzas.

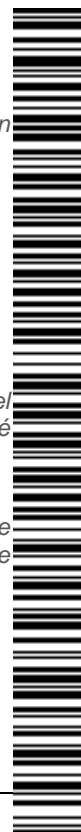
SALIENTES Y VUELOS: Se permiten un 50% de la longitud de fachada en mirador pudiendo ser el resto balcón, con vuelo máximo de 60 cm, e igual o inferior al 10% de la anchura de la calle a la que dé frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo.

PATIOS INTERIORES: Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA: Las dimensiones de la parcela serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en la Orden Ministerial de 29-2-44.

FACHADA MÍNIMA: Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública.

FONDO DE EDIFICACIÓN: Mínimo tres metros. Máximo no se establece.



COMPOSICIÓN

FACHADAS: La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad. Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuren las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano.

MATERIALES:

FACHADA: Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúa el edificio, y los de los materiales tradicionales utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.). El uso de piedras como materiales de construcción y especialmente en las fachadas, puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios.

FACHADAS SECUNDARIAS: Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que las fachadas principales. Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

MEDIANERÍAS: Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos. El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios e inmuebles que provoquen medianerías, que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

CARPINTERÍA: En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

CERRAJERÍA: Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos, se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, CHIMENEAS CAJAS DE ESCALERA, ETC.: Se tratarán con materiales iguales a la fachada o coherentes con los generales del edificio, de tal forma que no se produzcan rupturas visuales.

COMPATIBILIDADES:

ALMACENES: Se permiten los tipos A y B.

ASISTENCIAL-BENÉFICO: Se permiten los tipos A1 y A2.

COMERCIAL: Se permiten los tipos A y B.

DEPORTIVO: Se permite la categoría 1ª.

DOCENTE: Se permite.

ESPECTÁCULO-RECREATIVO: Permitido en todas sus formas.

ESTACIONES DE SERVICIO: Se prohíben.

GARAGE-APARCAMIENTO: Se permite la categoría 1ª.

HOTELERO: Se permite.

OFICINAS: Se permiten.

INDUSTRIAL: Se permite en su tipo A.

SALAS DE REUNIÓN: Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS: Se permiten los tipos A1 - A2 - A3 y B1 - B2 - B3.

SOCIO CULTURALES: Se permiten.

VIVIENDAS: Se permiten excepto vivienda aislada.



Como puede verse, en las compatibilidades de la zona urbanística SU-1 de las NN SS del Municipio de Moncofa, no vienen recogidos el uso SANITARIO ni el uso RELIGIOSO, no estando ni expresamente prohibidos ni expresamente permitidos.

1.1.1.3 **Ámbito de la modificación.**

El ámbito de la modificación corresponde a la regulación de los usos compatibles del Suelo Urbano SU-1 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 **regulación de los usos compatibles en el Suelo Urbano SU-1**, por la necesidad de regular la compatibilidad tanto el uso SANITARIO como el uso RELIGIOSO dentro de la zona urbanística SU-1.

Precisamente, la iglesia parroquial se localiza en el Casco Antiguo del municipio, como EQUIPAMIENTO RELIGIOSO, por lo que sí debe ser un uso compatible, si quiera limitado a la zona grafiada en plano.



Localización del suelo dotacional RELIGIOSO en la zona SU-1, según plano nº 3 de las NN.SS.

Del mismo modo, está previsto el uso SANITARIO como equipamiento, por lo que dicho uso sí que sería un uso compatible dentro de la zona SU-1, si bien en este caso se haría extensivo a toda la zona urbanística, para adaptarse a las necesidades de la zona, equiparando el uso sanitario establecido en otros sectores residenciales colindantes.

El uso sanitario cubre actualmente necesidades básicas y esenciales para cualquier municipio.

De entre los tipos de uso sanitario previstos en las normas generales de las NN.SS., se estima adecuado para la zona SU-1, el uso SANITARIO “**Tipo B**”, por similitud y colindancia con la zona urbanística SU-2, que envuelve a la zona SU-1.

Con el nuevo uso compatible **Sanitario – Tipo B**, de las Normas Subsidiarias, se le otorga a dicha zona la posibilidad de albergar recintos o locales de la **Red extrahospitalaria**, para la **prestación de servicios sanitarios no hospitalarios**, especialmente los consultorios médicos de



pediatría, medicina general y aquéllos especializados como los dermatológicos, ginecológicos, psiquiátricos y psicológicos, odontológicos, oftalmológicos, fisioterapéuticos, podológicos, estéticos, terapéuticos, de quiromasaje, etc., facilitando así su emplazamiento para una atención más cercana a los habitantes de la zona.

La presente modificación no altera el aprovechamiento tipo previsto en el vigente planeamiento, que está referido a la edificabilidad sobre parcela neta permitida por las ordenanzas urbanísticas de aplicación, y no altera en consecuencia la edificabilidad prevista en el planeamiento actual.

1.2.1.2 Definición del Uso RELIGIOSO

Las NN SS en su Artículo 75º. Usos, establece las definiciones, clasificaciones y condiciones para cada tipología de uso, donde el Uso – RELIGIOSO viene regulado del siguiente modo:

- DEFINICIÓN: Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.
- CONDICIONES: Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación.
- Aparcamiento. Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales.

1.2.1.3 Definición del Uso SANITARIO - Tipo B) Red extrahospitalaria.

Las NN SS en su Artículo 75º. Usos, establece las definiciones, clasificaciones y condiciones para cada tipología de uso.

En el apartado Uso – Sanitario, se define el **Uso Sanitario Tipo B**, conforme a la siguiente redacción:

ARTÍCULO 75º - USOS:

USO – SANITARIO:

- DEFINICIÓN: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.
- CLASIFICACIÓN: Se clasifican en los siguientes dos tipos y subtipos:
 - A) Red hospitalaria.
 1. Ciudades sanitarias.
 2. Hospitales generales.
 3. Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
 4. Otros hospitales, clínicas y policlínicas.
 - B) Red extrahospitalaria.
 1. Casas de socorro - Centros de urgencia.
 2. Consultorios / Dispensarios.
 3. Ambulatorios.
- CONDICIONES: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.



1.2.1.4 Inclusión del Uso RELIGIOSO para adaptarse a la realidad de la zona.

La intención de esta modificación es la inclusión de la compatibilidad del uso RELIGIOSO en la zona SU-1, para regular en las Ordenanzas Particulares lo que viene regulado y permitido en los planos, si bien se limitará a la zona grafiada en éstos, donde se encuentra la iglesia parroquial del municipio.

1.2.1.5 Inclusión del Uso SANITARIO para adaptarse a las necesidades de la zona.

La intención de esta modificación es la inclusión del uso SANITARIO como uso compatible de la zona para dar una mayor flexibilidad de implantación a los servicios sanitarios extrahospitalarios en el Suelo Urbano SU-1.

El uso **sanitario tipo B** se encuentra permitido y regulado para los sectores residenciales colindantes al Suelo Urbano SU-1, por ello se considera apropiado que dicha regulación se extienda al resto del casco antiguo de Moncofa, para facilitar la implantación de dichos servicios o actividades y satisfacer las necesidades de la zona.

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.



1.3 ALCANCE Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.3.1 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”.

La modificación que se propone, no afecta, altera, ni modifica ninguna determinación de la ordenación estructural tal como viene ésta definida en el artículo 21 del TRLOTUP, pues la modificación que se propone únicamente afecta a la ordenación pormenorizada conforme las determinaciones previstas en el Artículo 19.3 y 35 del TRLOTUP, y en concreto, al apartado: 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 de la zona, sino que mejorará las posibilidades y condiciones de implantación de los servicios sanitarios no hospitalarios.



1.4 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

En relación a la documentación incluida en la presente propuesta de modificación, el artículo 39 del TRLOTUP, establece la documentación que con carácter general deben contener los Planes de ordenación pormenorizada.

En relación al Estudio de Integración Paisajística, el artículo 39 dispone que será conforme a lo establecido en el anexo II del TRLOTUP. Según el ANEXO II Contenido del estudio de integración paisajística, *“La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique”*.

Además, el artículo 6.4 b) del TRLOTUP establece para los estudios de integración paisajística que *“los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica **simplificada** que no tengan incidencia en el paisaje **no será exigible estudio de integración paisajística**, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.*

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 la compatibilidad de usos de la ordenación pormenorizada de las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano SU-1.

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 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 queda 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 (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, en tanto que no se trata de una actuación de transformación urbanística, de las previstas y definidas en el artículo 7 del TRLSRU.

Asimismo, en el apartado 5 del mismo artículo: *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el 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 competa, 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 en la memoria informativa y justificativa, no se modifican los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento vigente, 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. El objeto de la presente modificación se extiende únicamente a la modificación de la ordenación pormenorizada con el fin de adecuar los usos compatibles del suelo en la zona urbanística concreta.

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.

La modificación propuesta persigue la inclusión de usos compatibles en la zona objeto. Esta actuación favorecerá el desarrollo económico de más actividades, servicios o equipamientos y traerá como consecuencia un incremento en el intercambio social y comercial en beneficio de la economía del municipio.

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 de la red viaria ni de zonas verdes 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

El presente instrumento modificativo de la Ordenación Pormenorizada de las NN.SS. de Moncofa, únicamente afecta a la regulación de las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano SU-1, incluyendo la regulación de los Usos RELIGIOSO y SANITARIO (Tipo B), como usos compatibles en dicha zona.

Con la aprobación de la presente modificación, las ordenanzas particulares del Suelo Urbano SU-1, equivalentes a las fichas de zona, quedarán redactadas de la siguiente forma:

Ordenanzas Particulares

SU-1. CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO. PUEBLO

TIPO DE EDIFICACIÓN: Cerrada. Vivienda unifamiliar o colectiva.

ALINEACIONES Y RASANTES: Serán las especificadas en el plano de alineaciones, respetándose en su conjunto las existentes

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máxima: 10,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS: Máximo: PB. + 2.

SÓTANOS: Se prohíben.

SEMISÓTANOS: Se prohíben.

ÁTICOS: Se prohíben.

CHAFLANES: Los indicados en Planos de Alineación. Zonificación y Ordenanzas.

SALIENTES Y VUELOS: Se permiten un 50% de la longitud de fachada en mirador pudiendo ser el resto balcón, con vuelo máximo de 60 cm, e igual o inferior al 10% de la anchura de la calle a la que dé frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo.

PATIOS INTERIORES: Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA: Las dimensiones de la parcela serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en la Orden Ministerial de 29-2-44.

FACHADA MÍNIMA: Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública.

FONDO DE EDIFICACIÓN: Mínimo tres metros. Máximo no se establece.

COMPOSICIÓN

FACHADAS: La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad. Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuren las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano.

MATERIALES:

FACHADA: Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúa el edificio, y los de los materiales tradicionales utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.). El uso de piedras como materiales de construcción y especialmente en las fachadas, puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios.



FACHADAS SECUNDARIAS: Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que las fachadas principales. Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

MEDIANERÍAS: Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos. El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios e inmuebles que provoquen medianerías, que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

CARPINTERÍA: En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

CERRAJERÍA: Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos, se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, CHIMENEAS CAJAS DE ESCALERA, ETC.: Se tratarán con materiales iguales a la fachada o coherentes con los generales del edificio, de tal forma que no se produzcan rupturas visuales.

COMPATIBILIDADES:

ALMACENES: Se permiten los tipos A y B.

ASISTENCIAL-BENÉFICO: Se permiten los tipos A1 y A2.

COMERCIAL: Se permiten los tipos A y B.

DEPORTIVO: Se permite la categoría 1ª.

DOCENTE: Se permite.

ESPECTÁCULO-RECREATIVO: Permitido en todas sus formas.

ESTACIONES DE SERVICIO: Se prohíben.

GARAGE-APARCAMIENTO: Se permite la categoría 1ª.

HOTELERO: Se permite.

OFICINAS: Se permiten.

INDUSTRIAL: Se permite en su tipo A.

RELIGIOSO: Se permite en la zona grafiada en plano.

SALAS DE REUNIÓN: Se permiten.

SANITARIO: Permitido el tipo B.

CENTROS ADMINISTRATIVOS: Se permiten los tipos A1 - A2 - A3 y B1 - B2 - B3.

SOCIO CULTURALES: Se permiten.

VIVIENDAS: Se permiten excepto vivienda aislada.

El equipo redactor

Agustín Lozano Molés
Arquitecto Municipal

Montserrat Villanova Calatayud
Arquitecta

(Documento firmado electrónicamente al margen)