



Ajuntament de Moncofa
URBANISME
Pl. Constitució, 1
12593 Moncofa
Teléfono: 964-580421
www.moncofa.com

EXPTE. 684/2024

Diligencia.- Por la que se hace constar que el presente documento "PROPUESTA DE PLAN MOD3_PORM_PP PFGUES SERVICIO URBANO EBAR" suscrito por el Arquitecto Municipal en fecha 3 de septiembre de 2024 está identificado con CSV: 5T54SLXN6DQQ6GMLPSFESG6MC.

La Secretaria,

(Firmado electrónicamente al margen)

Mercedes Micaela Morfote Fernández (1 de 1)
SECRETARIA
Fecha: 04/09/2025
HASH: 12883a65e67667caac06931b55dc393d





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN PARCIAL PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN) ORDENACIÓN PORMENORIZADA

“CREACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO PARA LA EBAR PUEBLO”

PROPUESTA DE PLAN



Ayuntamiento de Moncofa

Septiembre 2024



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.....	5
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	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
1.6.1	I.1: Situación Sector Palafangues.....	13
1.6.2	I.2: Ordenación del Plan Vigente	13
2	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	14
2.1	NORMAS URBANÍSTICAS.	15
2.1.1	Ordenación Pormenorizada.	15
2.2	PLANOS DE ORDENACIÓN.....	16
2.2.1	Plano OM.1: Ordenación Modificada.....	16



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 Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable

En fecha 08/07/2024, se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 9887) el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, emitido en fecha 19/06/2024, sobre el Borrador del Plan previo al presente, y en el que resuelve, entre otros:

Primero. Proponer resolver la presente modificación de planeamiento viable por razones ambientales, al no abstraer del análisis de la documentación existente en el expediente referenciado, evidencias o indicios que pongan de manifiesto efectos significativos sobre el medioambiente, y declarar, a la vista de cuanto antecede, 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 en sentido favorable sobre el asunto de este documento, dentro del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación indicada en el asunto de este documento, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell TR-LOTUP, 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 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.

Recientemente se aprobó la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial Palafangues: "Modificación de Suelo Dotacional Recreativo-Deportivo a Suelo Dotacional Educativo-Cultural", mediante acuerdo plenario de fecha 28 de agosto de 2024, cuyo suelo objeto de modificación no se ve afectado por la presente modificación. No obstante se actualizan las referencias de la presente modificación a la recientemente aprobada.



1.1.1.4 Ámbito de la modificación.

El ámbito de la modificación, queda dentro del Sector Palafangues, concretamente en el extremo Oeste de la Zona Verde "JL-1" propia de la red secundaria de dotaciones, con una superficie de 3.466,88m².

1.1.1.5 Afecciones del ámbito.

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

1.1.1.6 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 destinado a EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL (SQE).
- 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): con el siguiente desglose:

	SUPERFICIE
JL-1	3.466,88 m ² s
JL-2	4.088,07 m ² s
JL-3	4.778,30 m ² s
JL-4	6.954,84 m ² s
JL-5	1.523,87 m ² s

- 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 Zona Verde JL-1 de 3.466,88m²s.



Parcela dotacional Zona Verde JL-1 objeto de la modificación.



1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.2.1 Objeto y justificación de la modificación propuesta

1.2.1.1 Objeto.

Dentro del Plan de Obras de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana (EPSAR), para el año 2021, se incluyó dentro del Capítulo de Redacción de Proyectos, la obra "MONCOFA. EBAR CASCO URBANO Y CONDUCCIÓN A EBAR XILXES D'ALT (CASTELLÓN)".

Dicha obra ha seguido incluida en los Planes de Obras de 2022 y 2023, estando prevista su ejecución en anualidades futuras.

A lo largo del año 2023, se ha avanzado en la redacción del proyecto indicado, y se ha concretado la ubicación y espacio necesario para la "EBAR PUEBLO".

Una vez conocida la superficie necesaria y la ubicación idónea de la nueva EBAR, lo que se pretende con esta modificación es la creación como Suelo Dotacional "Infraestructuras – Servicio Urbano", dentro de la manzana que forma actualmente la Zona Verde JL-1, convirtiendo la porción necesaria de suelo Dotacional "Zona Verde" en Suelo Dotacional "Infraestructura – Servicio Urbano".

Actualmente, el Sector Palafangues tiene "excedente" de superficie de Zona Verde, por encima del mínimo exigido al Sector, y tal y como se verá, en cualquier caso, la superficie dotacional Zona Verde del Sector Palafangues resultante tras la presente modificación no será inferior al mínimo exigible.

Las modificaciones que se plantean, no perjudican los intereses generales del Sector, y posibilitará y la implantación de infraestructuras básicas para el casco urbano del municipio.

1.2.1.2 Justificación de la creación de suelo destinado a Uso Infraestructura - Servicio Urbano.

Modificar el uso de parte de la parcela dotacional de titularidad municipal, **de Uso Zona Verde, a uso Infraestructura Servicio - Urbano**, dotará de suelo capaz de albergar infraestructuras de servicio urbano, de necesaria ubicación en las proximidades del casco urbano.

Esta modificación es necesaria para poder albergar la nueva EBAR sobre suelo compatible y no sobre Zona Verde, y a la vez justificar que la superficie de Zona Verde el Sector Palafangues, tras la modificación sigue siendo superior a la mínima exigida.

1.2.2 Idoneidad de la parcela

La parcela que se destina a Suelo Dotacional municipal para Infraestructura – Servicio Urbano, es la parcela prevista en el avance del proyecto de la nueva EBAR CASCO URBANO, cuya ubicación permite incorporar el 100% aguas abajo de los colectores de aguas residuales del Casco Urbano.

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 para poder albergar la nueva EBAR.



Según las previsiones del redactor del Proyecto, el tamaño necesario de la parcela para la implantación de la EBAR es un rectángulo de 26,05m x 14,10m, resultando una superficie de parcela Dotacional QI (Infraestructura – Servicio Urbano) de 367,30m².



Parcela QI necesaria

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, no obstante, se aumenta la superficie destinada a Equipamientos (EQ) y se reduce, la superficie destinada a ZV.

Al emplazarse la parcela QI, en el extremo oeste del jardín JL-1, y con la configuración propuesta, quedará una porción de terreno de la zona verde, al Sur de la parcela QI, que no cumplirá los requisitos para computar como zona Verde y que deberá computar como Red Viaria, por distar más de 6 metros del círculo inscribible definidor de la superficie mínima de jardín; pero que, en cualquier caso, se siguen cumpliendo los estándares aplicables al sector.

La Superficie de parcela Dotacional QI será de 367,30m²s

La Superficie de Zona Verde que no puede computar como tal y que debe computar como Red Viaria es de 235,52m²s.

Por lo que la superficie del Jardín JL-1 se ve reducida en 602,82m²s, de los cuales 367,30m²s se destinan a parcela Dotacional Infraestructuras – Servicio Urbano, y 235,52m²s se computan como Red Viaria, quedando una superficie total del Jardín JL-1 de 2.864,06m²s.

Así pues, la Superficie de Suelo Dotacional Equipamientos se incrementa en 367,30m²s hasta los 22.314,56m²s; la Superficie de Red Viaria se incrementa en 235,52m²s hasta los 54.544,98m²s y las Zonas Verdes de red secundaria se minoran en 602,82m²s, hasta los



1.2.3.1 Cumplimiento de los estándares dotacionales vigente.

Según el Plan Parcial vigente, el cumplimiento de los estándares dotacionales queda justificado en la siguiente tabla propia del Plan Parcial:

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

1.2.3.2 Cumplimiento de los estándares dotacionales tras la modificación.

Tras la modificación pretendida, el cumplimiento de los estándares dotacionales queda justificado en la siguiente tabla, modificativa de la anterior:

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	20.209,14	22.314,56	54.544,98
	0.5635	48,78%	21,49%	10,16%	11,21%	
0.6135						27,41%

Como se puede apreciar, la superficie de Zona Verde sigue siendo superior a la mínima exigida para el Sector, y la superficie de suelo Dotacional Global del Sector, se mantiene invariable.

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, 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, se mantienen las alineaciones de la red viaria y la superficie de zona verde, si bien se ve minorada en la proporción indicada en el apartado anterior, sigue siendo superior a la mínima exigida para el Sector.

Superficie de Zona Verde		
	Superficie (m ²)	%
Superficie del Sector	198.982,92	
Superficie mínima exigible de Zona Verde (Red secundaria (JL))	19.898,29	10
Superficie destinada a Zona Verde (Red secundaria (JL))	20.209,14	10,16
		CUMPLE

La superficie de Red Primaria de Zona Verde (PJL) se mantiene invariable y no se ve afectada por la presente 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: **a) La definición y caracterización de la *infraestructura verde urbana* que no esté establecida como ordenación estructural, *garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran; y 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.

La conectividad a través de las zonas verdes se respeta y no se ve perjudicada con la presente modificación.

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.

Además, en virtud del artículo 61.1.d) del TRLOTUP, al suponer una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes, se requerirá dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.



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 Jardín de red secundaria por el de Uso Infraestructura-Servicio Urbano (SQI - según la nomenclatura del TRLOTUP), y no se modifica la ordenación ni las alineaciones existentes en el ámbito del Sector, manteniéndose la conectividad a través de las zonas verdes, 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.

En todo caso, según el artículo 6.4.b) del TRLOTUP (aplicable con la fase ambiental finalizada): *“En 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.”*

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; los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y aquéllos que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos no sometidos a evaluación de impacto ambiental, como es el caso, 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 19/06/2024, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica (DOGV nº 9887 de 08/07/2024).



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 (TRLRU).

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 TRLRU.

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 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 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 supone incremento de superficie pendiente de urbanizar y por lo tanto, no conlleva obras de urbanización, 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 que deban ser costeadas.



1.6 PLANOS DE INFORMACIÓN.

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

1.6.1 *1.1: Situación Sector Palafangues.*

1.6.2 *1.2: Ordenación del Plan Vigente*





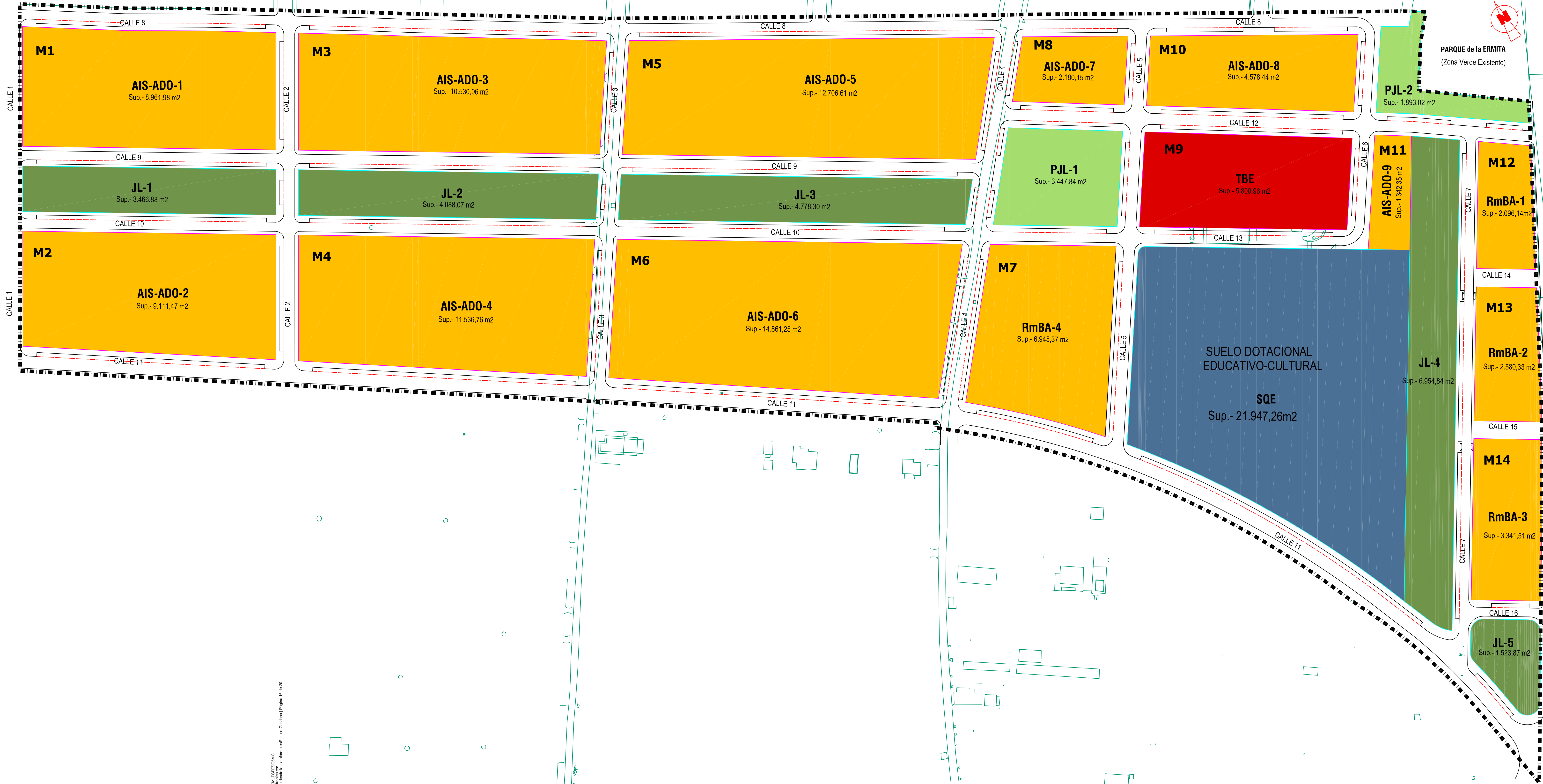
- ÁMBITO DE ACTUACIÓN - SECTOR PALAFANGUES
- LOCALIZACION DEL SUELO DOTACIONAL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

PROPUESTA DE PLAN
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
PLAN PARCIAL SECTOR PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN)
"CREACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO
PARA LA NUEVA EBAR PUEBLO"

Plano	SITUACIÓN. PLAN PARCIAL		I.1
Situación	SECTOR PALAFANGUES		
Escala	1:1000	Fecha	Septiembre 2024
Equipo redactor	Agustín Lozano Molés - Arquitecto municipal.		
AYUNTAMIENTO DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 DEPARTAMENTO DE URBANISMO			



Cód. Validación: 5T54SLXN6DQ6GMPLPSFESG6MC
Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 20



	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nºmax de viviendas		SUPERFICIE
AIS-ADO-1	8.961,98 m²s	8.961,98 m²t	72	JL-1	3.466,88 m²s
AIS-ADO-2	9.111,47 m²s	9.111,47 m²t	73	JL-2	4.088,07 m²s
AIS-ADO-3	10.530,06 m²s	10.530,06 m²t	84	JL-3	4.778,30 m²s
AIS-ADO-4	11.536,76 m²s	11.536,76 m²t	92	JL-4	6.954,84 m²s
AIS-ADO-5	12.706,61 m²s	12.706,61 m²t	102	JL-5	1.523,87 m²s
AIS-ADO-6	14.861,25 m²s	14.861,25 m²t	119	PJL-1	3.447,84 m²s
AIS-ADO-7	2.180,15 m²s	2.180,15 m²t	17	PJL-2	1.893,02 m²s
AIS-ADO-8	4.578,44 m²s	4.578,44 m²t	37	TOTAL (ZV)	26.152,82m²s
AIS-ADO-9	1.342,35 m²s	1.342,35 m²t	11	DOT (SQE)	21.947,26 m²s
TBE	5.800,96 m²s	9.949,15 m²t	---	RV+AV	54.309,46 m²s
RmBA-1	2.096,14 m²s	5.098,05 m²t	54		
RmBA-2	2.580,33 m²s	6.275,66 m²t	67		
RmBA-3	3.341,51 m²s	8126,93 m²t	87		
RmBA-4	6.945,37 m²s	16.891,93 m²t	180		
TOTAL	90.772,42 m²s	122.150,80 m²t	995		

- ZONAS VERDES (SD-ZV)
- EQUIPAMIENTOS (SQE)
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- DELIMITACION SECTOR = U.E. Sup.- 198.982,92 m2

M4 NÚMERO DE MANZANA

PROPUESTA DE PLAN
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
PLAN PARCIAL SECTOR PALAFANGUES DE MONCOFA (CASTELLÓN)
"CREACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO
PARA LA NUEVA EBAR PUEBLO"

Plano	ORDENACIÓN VIGENTE - P.PARCIAL	I.2
Situación	SECTOR PALAFANGUES	
Escala	1:1000	Fecha
Equipo	Agustín Lozano Molés - Arquitecto municipal.	
redactor	AYUNTAMIENTO DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 DEPARTAMENTO DE URBANISMO	



2 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA



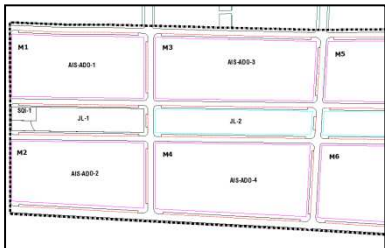
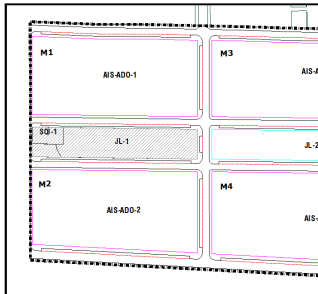
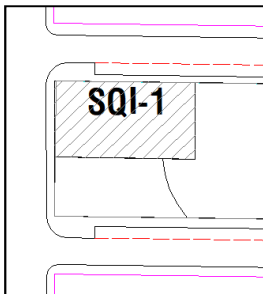
2.1 NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1.1 Ordenación Pormenorizada.

2.1.1.1 Ordenanzas de aplicación al Suelo Dotacional.

Al nuevo suelo Dotacional Infraestructura-Servicio Urbano, le serán de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHA DE ZONA [SQI-1]

Zona de Ordenación Urbanística: SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO		Código: SQI-1
Municipio: MONCOFA		Plan: PARCIAL PALAFANGUES
Sistema De Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Exento/Adosado	
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INFRAESTRUTURA SERVICIO URBANO	Zona Verde, en tanto no se implante la infraestructura	EL RESTO
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima:	La necesaria	Distancia mínima al lindes norte y oeste 3m. (1)
Frente mínimo de parcela:	para la	Distancia mínima al resto de lindes 0m.
Círculo inscrito mínimo	instalación	
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta	1 m ² /m ² s	Número máximo de plantas PB
Coefficiente de ocupación	100%	Altura máxima reguladora 5.00 m.
		Semisótanos Permitido (2)
		Sótanos Permitido
		Cuerpos volados Permitido (3)
		Altura max. cerramiento a espacio público 2m. (4)
		Altura max. cerramiento a vecinos 2m. (5)
OTRAS CONDICIONES		
AL PERÍMETRO DE LA INSTALACIÓN: En el perímetro de la parcela se implantará una pantalla orgánica, vegetal o equivalente de ocultación, que integre la instalación con el entorno. A LA PROPIA INSTALACIÓN: Se estará a los condicionantes establecidos por la Dirección General de Salud Pública en su Informe Sanitario, recogido en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 19/06/2024 (DOGV n° 9887 de 08/07/2024). (1) Por necesidades técnicas de la instalación y debidamente justificado, se podrá reducir dicha distancia hasta un mínimo de 2m. (2) Deberá cumplir retranqueos, no obstante se permitirá que llegue hasta los lindes de la parcela siempre y cuando la cara superior del pavimento no supere la altura máxima opaca permitida en el cerramiento a espacio público y no más de 1,00 metro. (3) Se permiten respetando distancias a lindes (4) Hasta 1 m. de altura puede ser opaco, de 1 a 2 m. será no ciego de obra; si es de especies vegetales podrá superar esta altura sin limitación. (5) Puede ser totalmente opaca.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Transitoriamente, mientras no se construyan las nuevas infraestructuras se mantendrá el uso de Zona Verde existente 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 21.947,26m²s a infraestructuras educativas y culturales.*

Mientras no se construyan las 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.

INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (SQI): *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 **y la parcela SQI-1 de 367,30m²s**, en la que mientras no se construyan las nuevas infraestructuras de Servicio Urbano, se mantendrá el uso de Zona Verde existente en condiciones adecuadas de uso y 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



