

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Sagunto

*2024/14032 Anuncio del Ayuntamiento de Sagunto sobre la aprobación de la modificación de previsiones del Plan General de Ordenación Urbana y de instrumentos de desarrollo del mismo, referentes a la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos.*

#### ANUNCIO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día tres de octubre de dos mil veinticuatro, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo (CSV: J9AA A9Z7 3WX2 FD3P A4NY), cuya parte dispositiva textualmente dice:

4 EXPEDIENTE 1835492W. MODIFICACIÓN DE PREVISIONES DEL PGOU Y DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL MISMO, REFERENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE DISTINTOS ÁMBITOS.

Asunto: Expte. 1835492W. Modificación de previsiones del PGOU y de instrumentos de desarrollo del mismo, referentes a la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos.

Trámite: El del art. 61.1.d) del TRLOTUP, de aprobación definitiva por el pleno municipal.

Primero: La estimación de la alegación presentada y la aprobación definitiva de la documentación de la modificación puntual consistente en la modificación de las previsiones de las normas urbanísticas del PGOU y de instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, referentes a la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos, en los términos y redacción resultantes del sometimiento al trámite de información pública por medio de la resolución de Alcaldía nº 6081, de 28.6.2024 (entre ellos la estimación de la alegación presentada). Todo ello en el contexto del expediente de referencia 1835492W.

Segundo: Ordenar la publicación en el BOP de la parte dispositiva del presente acuerdo y de los extremos de ordenación pormenorizada contenidos en el anexo 1 del presente acuerdo.

#### VER ANEXO

Contra el presente acuerdo cabrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1.998. Todo ello sin perjuicio de que pueda Vd., ejercitar los recursos o acciones que estime convenientes en defensa de sus derechos.



Lo que se publica para su conocimiento y efectos, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Sagunto, a 4 de octubre de 2024. —El alcalde, Darío Moreno Lerga.



**ANEXO 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

**1.- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de la UA 5 del PGOU de Sagunto.**

Delimitación del sector: se mantiene la de la UE originaria.

IEB del sector: 1 m2 techo/m2 suelo

Edificabilidad del sector: 10.304,43 m2 de techo.

Densidad: 172 viviendas

Superficies de las calificaciones:

Solares patrimonializables:



Manzana A:

Superficie del solar bajo rasante: 674,42 m<sup>2</sup>

Superficie Solar sobre rasante: 616,98 m<sup>2</sup>

Superficie edificable por encima de rasante: 404,23 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 3.828,06 m<sup>2</sup>t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela

Uso Z.3/T.1

Alturas: X

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.



Manzana B:

Superficie Solar bajo rasante: 706,46 m<sup>2</sup>

Superficie del solar sobre rasante: 498,96 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable por encima de rasante: 361,51 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 3.603,9 m<sup>2</sup>t



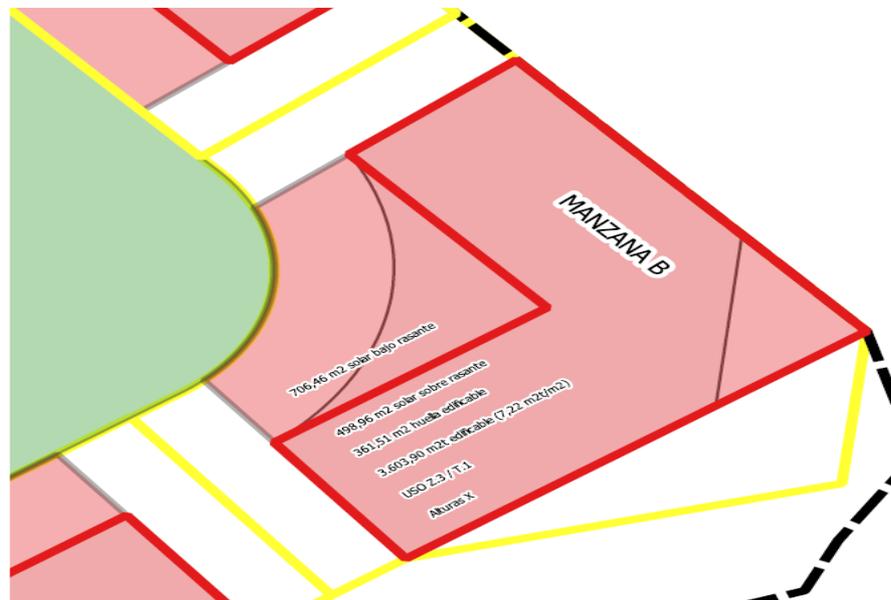
Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 7,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>parcela

Uso Z.3/T.1

Alturas: X

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.



Manzana C:

Superficie Solar bajo rasante: 534,18 m<sup>2</sup>

Superficie Solar sobre rasante: 476,53 m<sup>2</sup>

Superficie edificable por encima de rasante: 312,21 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 2.956,63 m<sup>2</sup>

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>parcela

Uso Z.3/T.1

Alturas: X



Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.



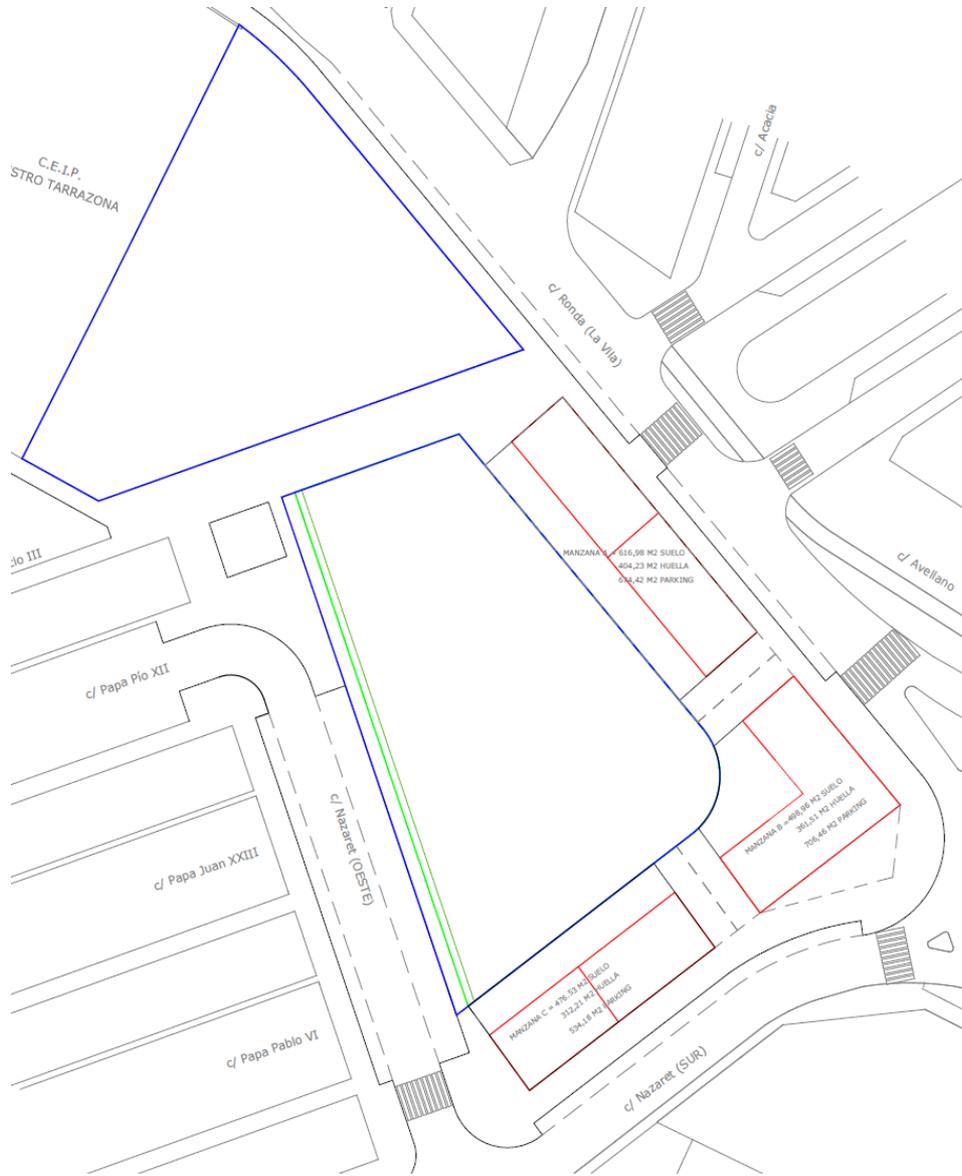
Zonas verdes: 2.652,32 m2

Equipamientos: 2.756,22 m2

Viario: 3.425,82 m2

Abajo, esquema de la ordenación.





En el plano de abajo, contraste de la ordenación con los planos catastrales:





## LEYENDA

-  LIMITE U.A. 5 (8.703,43 m<sup>2</sup>)
-  ZONA VERDE (2.652,32 m<sup>2</sup>)
-  EQUIPAMIENTO (2.222,22 m<sup>2</sup>)
-  SOLAR SOBRE RASANTE
-  HUELLA EDIFICABLE
-  SOLAR BAJO RASANTE
-  PARCELA CASTAstral

Abajo, superposición de la ordenación con ortofoto.





## LEYENDA

- LIMITE U.A. 5 (8.703,43 m<sup>2</sup>)
- ZONA VERDE (2.652,32 m<sup>2</sup>)
- EQUIPAMIENTO (2.222,22 m<sup>2</sup>)
- SOLAR SOBRE RASANTE
- HUELLA EDIFICABLE
- SOLAR BAJO RASANTE
- PARCELA CASTRASTRAL



## 2.- Delimitación Plan de Reforma Interior de las UUEE 6, 7 y 8.

En el plano de abajo, contraste de la ordenación con la modificada.



---

## LEYENDA

-  PARCELAS DENTRO DE LA UA 6, 7 y 8 Z3 - T3. ALTURA MAXIMA VIII.
-  PARCELAS FUERA DE LA UA 6, 7 y 8 Z3 - T3. ALTURA MAXIMA VIII. REGIMEN TRANSITORIO Z1 - T1

Abajo, superposición de la ordenación con la ortofoto.





Delimitación del sector: se mantiene la de las UE originarias.

UE 6

Superficie.....13.109 m2

Superficie edificable.....5.690 m2



Aprovechamiento.....26.218 m<sup>2</sup>techo  
Densidad.....337 viviendas  
Alturas.....VIII

UE 7

Superficie.....11.587 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable.....4.831 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento.....23.174 m<sup>2</sup>techo  
Densidad ..... 386 viviendas  
Alturas.....VIII

UE 8

Superficie.....7.546 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable.....1.488 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento..... 7.546 m<sup>2</sup>techo  
Densidad.....126 viviendas  
Alturas.....VIII

No se produce una redelimitación de ninguna de las unidades de ejecución.

En aquellos casos en que, por unificación de las condiciones de edificación de la manzana, los parámetros de zonificación y alturas se extiende a la integridad de las manzanas, las partes exteriores de estas afectadas se seguirán desarrollando por medio de actuaciones aisladas y/o licencias de obras. Respecto de los usos y aprovechamientos preexistentes en dichas porciones colindantes de la unidad, en la misma manzana, las nuevas previsiones de ordenación no afectarán a aquellos usos y aprovechamientos que a fecha de entrada en vigor del presente documento de planeamiento contasen con las preceptivas licencias municipales, por ser compatibles urbanísticamente en el momento de su otorgamiento. De forma que las mismas no incurrirán en la situación de fuera de ordenación, aunque fuesen incompatibles por zonificación residencial, siempre y cuando no se produzcan modificaciones de la naturaleza y características del uso y se desarrollen aquellas amparadas por la licencia otorgada.



El porcentaje de ocupación de parcela y del frente de fachada es libre, sin que opere un máximo ni un mínimo.

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.

### **3.- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de zona Bajo Vías del PGOU de Sagunto.**

A la vista de la estimación de las alegaciones presentadas durante la información pública, el ámbito tendría la siguiente superficie, ordenación y parámetros.

Parámetros urbanísticos:

UE 1

Superficie.....	58.588 m2
Índice de edificabilidad bruta.....	1,56 m2t/m2 suelo
Edificabilidad.....	91.431 m2 de techo
Aprovechamiento residencial.....	49.213 m2 techo
Aprovechamiento terciario.....	42.218 m2 de techo
Superficie residencial.....	7.356,19 m2
Superficie terciario.....	21.109 m2
Densidad.....	820 viviendas





Manzanas edificables:

Manzana A:

Uso: Terciario

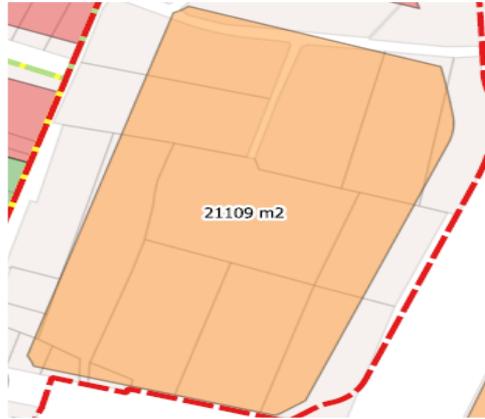
Superficie Solar: 21.109 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 42.218 m<sup>2</sup>t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela

Alturas: IV





USOS	Dominante / Preferente	Comercial	Tipo 3 Grandes Almacenes sin limitación de venta a una sola planta
	Compatible / Alternativo	Hoteleros	
		Industria Urbana	Tipo 3
		Recreativos	Cualquier categoría
		Oficinas	Categoría 3
		Garaje (Aparcamiento/Talleres de Automóviles)	Cualquier categoría
		Asistencial	Cualquier categoría
		Deportivo	
		Escolar/Docente	Cualquier categoría
		Sanitario	Cualquier categoría
		Socio Cultural	
	Religioso		
	Servicios de administración		
Incompatible / Prohibido	Viviendas Usos no asignados como compatibles	Cualquier categoría	

ORDENANZAS CON EFICACIA NORMATIVA	
Tipo de Edificación	Bloque Exento
Altura de cornisa	16 m
Nº Plantas	IV
Parcela Mínima	50% de la manzana
Fachada Mínima	



Ocupación Máxima	50%
Retranqueos / Separaciones a lindes	Lindes: 0 / 5 mínimo No estará permitido el uso de estos espacios para almacenajes o cualquier otro uso diferente al de espacio libre
Servidumbres	En el caso de emplazamiento de Centros de Transformación Eléctrica, éstos estarán emplazados en la alineación de la edificación e integrados en la misma
Reserva de Aparcamiento	En el interior de la parcela se dispondrán las plazas de aparcamiento, según PGOU a razón de los usos dispuestos
Vuelos y Miradores	No permitidos
Sótanos	Se permiten sin limitación pudiendo ocupar toda la parcela
Semisótanos	No permitidos
Fachadas y Medianeras	Composición y estética libres aunque con acabados de tratamiento de fachada
Vallado	Altura máxima de 3 m, de los cuales como máximo 1,5 m será de obra de fábrica maciza ciega y el resto formado por elementos permeables. La obra maciza tendrá un acabado acorde con la fachada.

Manzana B:

Uso: Residencial

Superficie Solar: 3.826 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 25.787 m<sup>2</sup>t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,69 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela

Cuadro de usos: Z.3/T.3

Alturas: X





Manzana C:

Uso: Residencial

Superficie Solar: 3.525 m2

Edificabilidad m2 techo: 23.597 m2t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,69 m2t/m2parcela

Cuadro de usos Z.3/T.3

Alturas: X



Manzana D:

Uso: Residencial

Superficie Solar: 543 m2



Edificabilidad m2 techo: 3.659 m2t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,69 m2t/m2parcela

Cuadro de usos Z.3/T.3

Alturas: X



Suelo dotacional, superficies:

Equipamiento público: 1501,81 m2

Zona verde: 3.113,59 m2

Viario: .....25.507,41 m2

UE 2

Superficie.....7.313,94 m2

Índice de edificabilidad bruta.....2 m2t/m2 suelo

Edificabilidad.....14.626 m2 de techo.

Aprovechamiento residencial.....14.626 m2 techo

Densidad.....244 viviendas

Manzanas edificables.....

Manzana A:

Uso: Residencial



Superficie Solar: 3.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 14.626 m<sup>2</sup>t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 4,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela

Cuadro de usos Z.3/T.3

Alturas: X



UE 3

Superficie.....11.373,57 m<sup>2</sup>

Índice de edificabilidad bruta.....2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> suelo

Edificabilidad.....22.746 m<sup>2</sup> de techo.

Aprovechamiento residencial.....22.746 m<sup>2</sup> techo

Densidad.....379 viviendas

Manzanas edificables.....

Manzana A:

Uso: Residencial

Superficie Solar: 3.723 m<sup>2</sup>

Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: 22.746 m<sup>2</sup>t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,11m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela

Cuadro de usos Z.3/T.3

Alturas: X





UE 4

Superficie.....	6.563,41 m2
Índice de edificabilidad bruta.....	2 m2t/m2 suelo
Edificabilidad.....	13.126 m2 de techo.
Aprovechamiento residencial.....	13.126 m2 techo
Densidad.....	219 viviendas
Manzanas edificables.....	

Manzana A:

Uso: Residencial

Superficie Solar: 3034 m2

Edificabilidad m2 techo: 13.126 m2t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 4,32 m2t/m2parcela

Cuadro de usos Z.3/T.3

Alturas: X





Secuencia cronológica de programación y de ejecución material:

Las unidades 1 y 2 son susceptibles de ejecución independiente cada una de ellas sin necesidad de la ejecución previa de ninguna otra.

La unidad 4 precisa la ejecución previa, o bien de la 1, o bien de las unidades 2 y 3.

La unidad 3 precisa la ejecución previa, o bien de la 2, o bien de las unidades 1 y 4.

Previsiones sobre el régimen transitorio de los usos preexistentes

Las presentes previsiones no afectarán a aquellas actividades que a fecha de entrada en vigor del presente documento de planeamiento contasen con la integridad de las preceptivas licencias municipales, por ser compatibles urbanísticamente en el momento de su otorgamiento. De forma que las mismas no incurrirán en la situación de fuera de ordenación aunque fuesen incompatibles, siempre y cuando no se produzcan modificaciones de la naturaleza y características de la actividad y se desarrollen aquellas amparadas por la licencia otorgada.

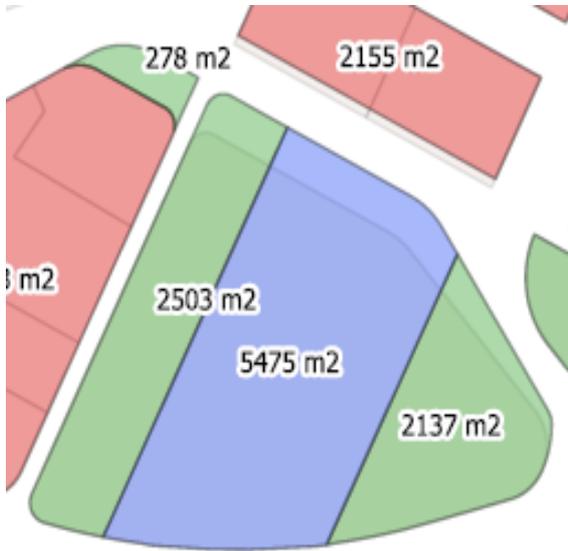
El porcentaje de ocupación de parcela y del frente de fachada es libre, sin que opere un máximo ni un mínimo.

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.



La modificación afecta parcialmente a la localización de suelo dotacional exterior a las 4 unidades, ante la incidencia en la visión de conjunto del ámbito. Lo hace en los siguientes términos:





El reajuste de la parcela edificable en este último supuesto permitirá en todo caso (frente a cualquier otro parámetro urbanístico) la plena materialización del aprovechamiento urbanístico asignado por el proyecto de reparcelación.

Representación gráfica de la propuesta

En el plano de abajo, contraste de la ordenación pretendida con los planos catastrales:





## LEYENDA

### U.U.E.E.

-  UE-1 (58.588,00)
-  UE-2 (7.313,94 m2)
-  UE-3 (11.373,57 m2)
-  UE-4 (6.563,41 m2)

### CALIFICACION

-  DOTACIONAL
-  RESIDENCIAL
-  ZONA VERDE
-  TERCARIO
-  ALINEACION
-  PARCELA CATASTRAL

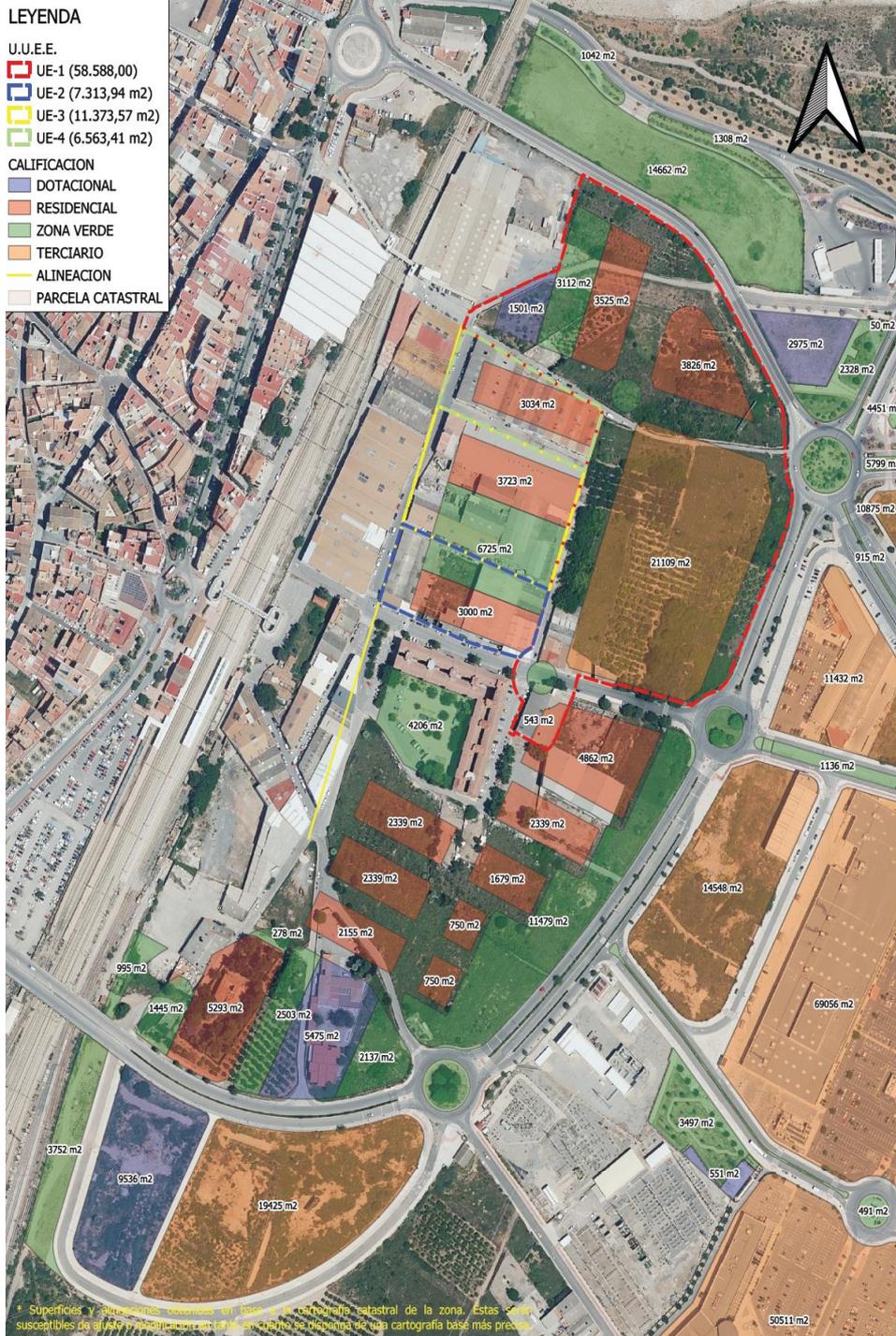
Con más detalle, el ámbito de las cuatro unidades de ejecución





Abajo: Superposición de la ordenación con la ortofoto.





Con más detalle, el ámbito de las cuatro unidades de ejecución





Abajo, detalle de modificación del trazado sur, en la fase 2 del macrosector IV





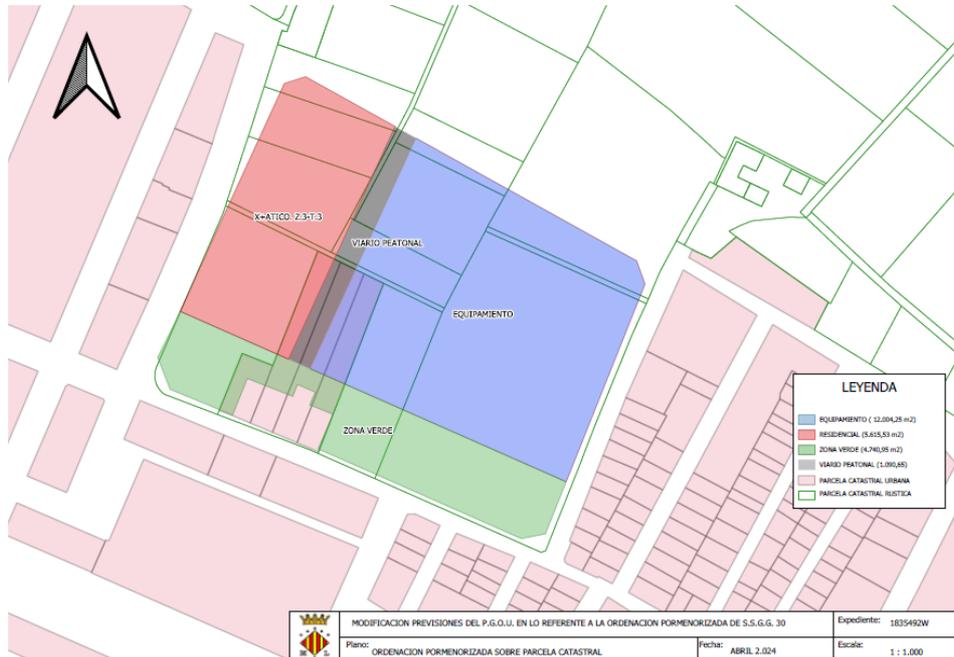
Además, se hace extensivo a todas las manzanas residenciales de la fase 2 del macrosector IV la previsión de reserva de aparcamiento en los siguientes términos:

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.

#### **4.- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de zona antiguo SGES 30 del PGOU de Sagunto.**

En el plano de abajo, contraste de la ordenación con los planos catastrales:





### LEYENDA

- EQUIPAMIENTO ( 12.004,25 m2)
- RESIDENCIAL (5.615,53 m2)
- ZONA VERDE (4.740,95 m2)
- VIARIO PEATONAL (1.090,65)
- PARCELA CATASTRAL URBANA
- PARCELA CATASTRAL RUSTICA

El equipamiento mantiene la calificación como educativo.

Abajo, superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.





### LEYENDA

- EQUIPAMIENTO ( 12.004,25 m2)
- RESIDENCIAL (5.615,53 m2)
- ZONA VERDE (4.740,95 m2)
- VIARIO PEATONAL (1.090,65)
- PARCELA CATASTRAL URBANA
- PARCELA CATASTRAL RUSTICA

Ámbito de la UE: 27.063 m2s.

Índice de edificabilidad: 1, 266 m2T/m2s

Edificabilidad objetiva: 34.274 m2T.

Superficie del espacio privado: 5.616 m2S.

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,1 m2techo/m2 parcela

Superficie de suelo dotacional dentro de la UE: 21.447 M2

Nº de viviendas: 570

Aprovechamiento tipo: 1'2664 m2t/m2s.

Aprovechamiento patrimonializable: 1'1397m2t/m2s.

Superficie del área de reparto: 27.063 m2.

Uso: Residencial Z3/T3

El porcentaje de ocupación de parcela y del frente de fachada es libre, sin que opere un máximo ni un mínimo.



Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.

**5.- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de zona calles islas Menorca/Córcega.**

Abajo, superposición de la ordenación pretendida con ortofoto:



Abajo, con más detalle:



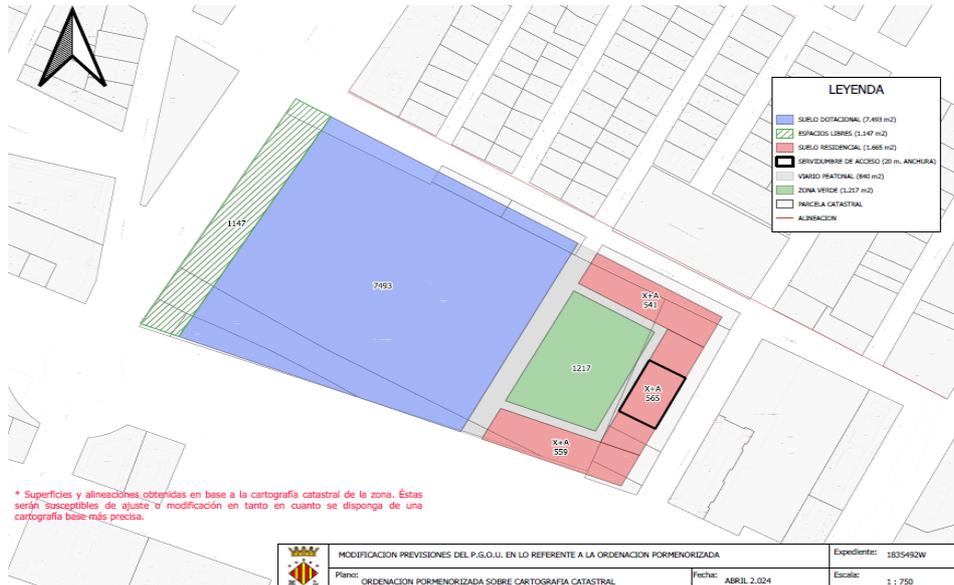


### LEYENDA

-  SUELO DOTACIONAL (7.493 m2)
-  ESPACIOS LIBRES (1.147 m2)
-  SUELO RESIDENCIAL (1.665 m2)
-  SERVIDUMBRE DE ACCESO (20 m. ANCHURA)
-  VIARIO PEATONAL (840 m2)
-  ZONA VERDE (1.217 m2)
-  PARCELA CATASTRAL
-  ALINEACION

En el plano de abajo, contraste de la ordenación con los planos catastrales:





Abajo, con más detalle:



## LEYENDA

	SUELO DOTACIONAL (7.493 m <sup>2</sup> )
	ESPACIOS LIBRES (1.147 m <sup>2</sup> )
	SUELO RESIDENCIAL (1.665 m <sup>2</sup> )
	SERVIDUMBRE DE ACCESO (20 m. ANCHURA)
	VIARIO PEATONAL (840 m <sup>2</sup> )
	ZONA VERDE (1.217 m <sup>2</sup> )
	PARCELA CATASTRAL
	ALINEACION

Superficie e índices (susceptibles de precisión y concreción a la vista de lo que resulte de las mediciones topográficas)

Superficie UE: 12.583 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Objetiva: 16.650 m<sup>2</sup>T

Superficie del espacio privado: 1.665 m<sup>2</sup>S.

Superficie de suelo dotacional dentro de la UE: 10.918 M<sup>2</sup>

Nº de viviendas: 278

Índice de edificabilidad bruta: 1,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento tipo: 1,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Aprovechamiento subjetivo patrimonializable: 1,25 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo

Superficie del área de reparto: 12.583 m<sup>2</sup>.

Uso: Residencial Z3/T3

El espacio calificado como “servidumbre” tiene la calificación de dotacional público viario peatonal y su altura será la de planta baja y primera. A partir de ahí, tendrá carácter patrimonial. El subsuelo también tendrá la calificación de patrimonial. Se admite en dicho espacio dotacional la colocación de pilares o puntos de apoyo de la construcción que no ocupen más de un 5% del espacio.

El porcentaje de ocupación de parcela y del frente de fachada es libre, sin que opere un máximo ni un mínimo.

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio sino potestativo un número de plazas mayor.



**6.- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora del ámbito Borde Sur-  
Gerencia.**

Solares patrimonializables:

Manzana M3:

Superficie del solar bajo rasante: .....2.154,96 m2

Superficie Solar sobre rasante: .....2.148,25 m2

Superficie edificable por encima de rasante:....1.346,85 m2

Edificabilidad m2 techo: .....15.861 m2t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: .... 7,38 m2t/m2parcela

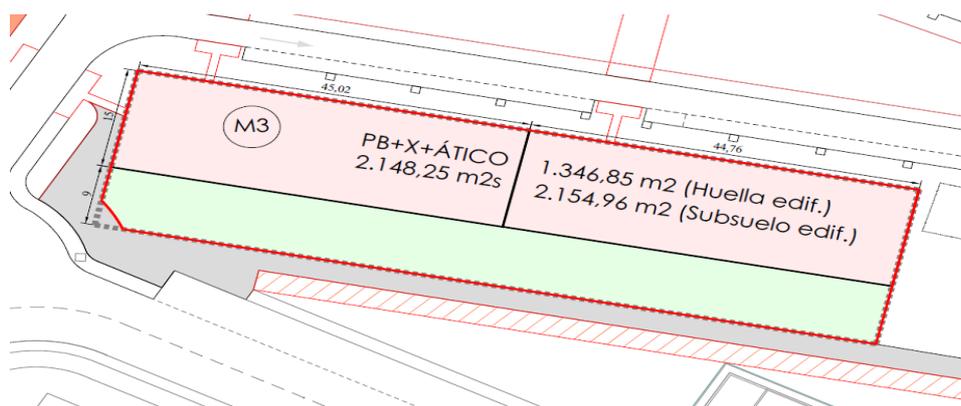
Uso Z.3/T.3

Alturas: PB+X+AT

Densidad: 264 viviendas

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio si no potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.



Manzana M4:

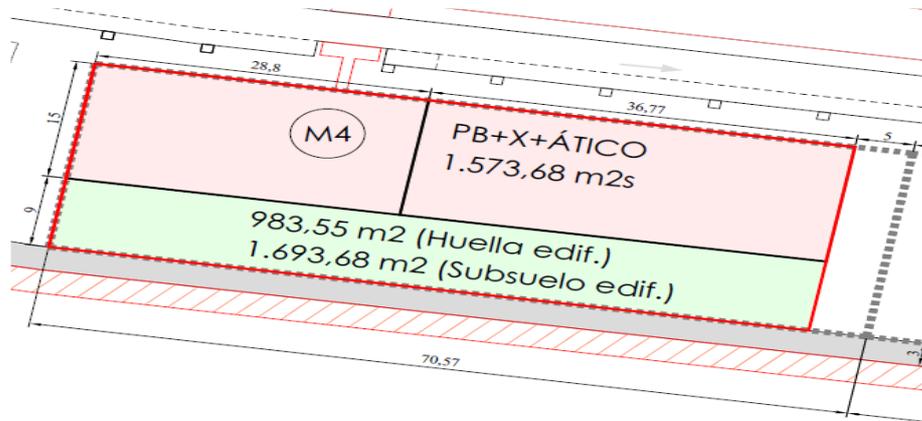
Superficie del solar bajo rasante: .....1.693,68 m2



Superficie Solar sobre rasante: .....1.573,68 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable por encima de rasante:....983,55 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: .....11.583 m<sup>2</sup>t  
Índice de edificabilidad neta sobre parcela: .... 7,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela  
Uso Z.3/T.3  
Alturas: PB+X+AT  
Densidad: 193 viviendas

Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio si no potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.



Manzana M5:  
Superficie del solar bajo rasante: .....1.705,26 m<sup>2</sup>  
Superficie Solar sobre rasante: .....1.573,84 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable por encima de rasante:...974,19m<sup>2</sup>  
Edificabilidad m<sup>2</sup> techo: .....11.473 m<sup>2</sup>t  
Índice de edificabilidad neta sobre parcela: .... 7,28 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>parcela



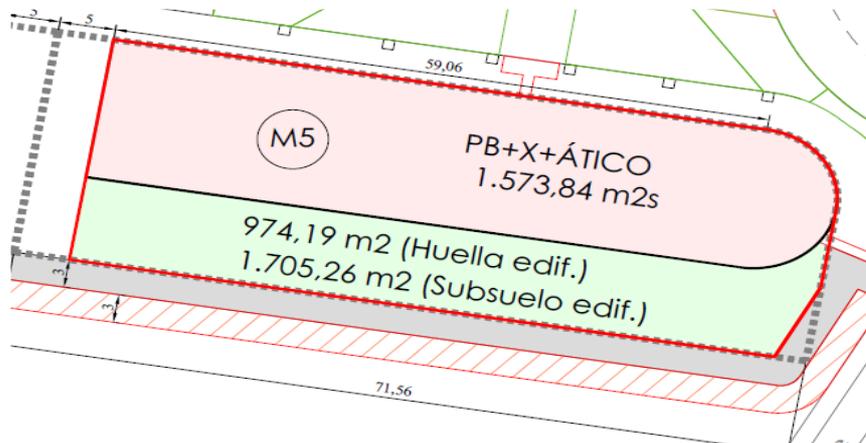
Uso Z.3/T.3

Alturas: PB+X+AT

Densidad: 191 viviendas

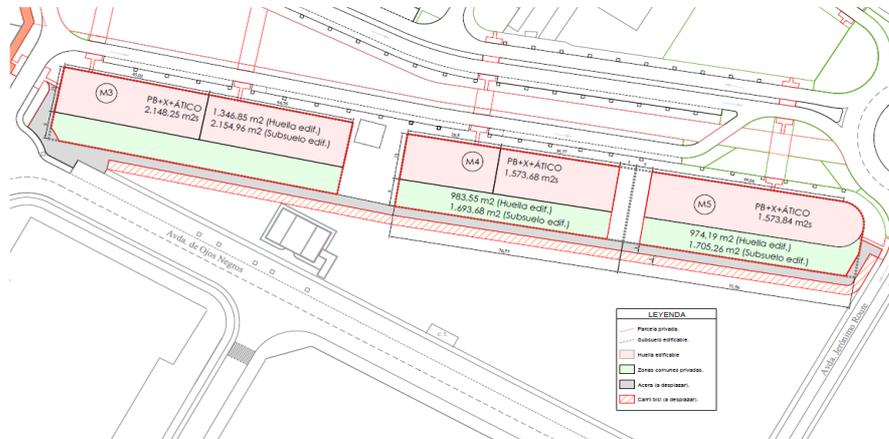
Reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela: las que quepan en una planta sótano de superficie similar a la superficie del solar bajo rasante, no siendo obligatorio si no potestativo un número de plazas mayor.

El proyecto de reparcelación aprobado será modificado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, sobre y bajo rasante.

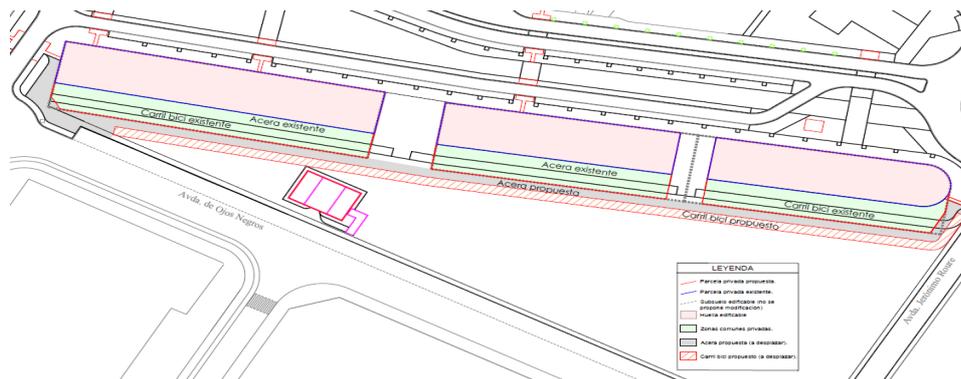


Esquema de la ordenación que se somete al trámite de participación pública.





En el plano de abajo, contraste de la ordenación pretendida con la ordenación vigente:



Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.

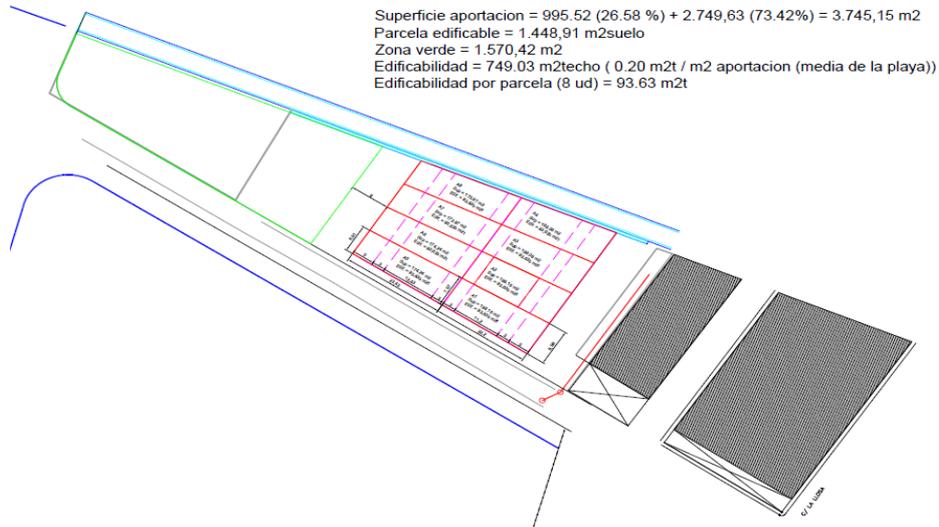




Corresponde a los propietarios de las manzanas afectadas realizar las operaciones de modificación de la descripción de las fincas registrales resultantes del proyecto de reparcelación aprobado, para reflejar aquellos nuevos datos que se cambian (superficies, densidades, etc), así como las obras de urbanización precisas para adaptar el suelo dotacional colindante a la nueva ordenación.

**7.- Redelimitación de la UE del BOE 2 del PP de Playas y fijación del régimen de actuaciones aisladas para el resto excluido de la unidad.**





En el plano de abajo, contraste de la ordenación con los planos catastrales:



**LEYENDA**

**CALIFICACION**

RESIDENCIAL

ZONA VERDE

AREA DE REPARTO

**ALINEACIONES**

ALINEACION POLIGONO H

ALINEACION EXISTENTE

RETRANQUEO

PARCELA CATASTRAL

**Dominio Público Marítimo Terrestre**

Dominio Público Marítimo Terrestre

Limite DPMT aprobado

Limite DPMT en tramitacion

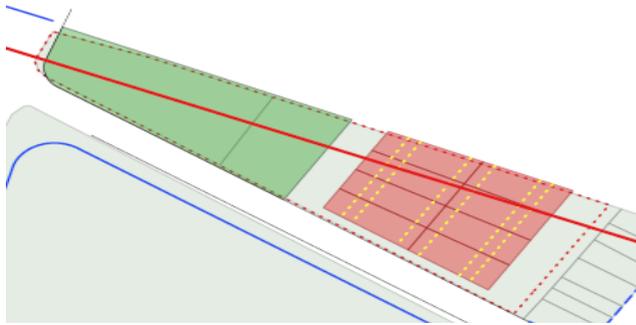
Limite Ribera del mar

Limite Ribera del mar en tramitacion (Isla-Balera)

Limite SP aprobado

Limite SP en tramitacion

Detalle de la redelimitación de la unidad de ejecución:



Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.





Redacción del art. 35 del Plan Parcial de playas y del art- 35 bis.

Art. 35.

Art. 35.- BARRIO ORDENACIÓN ESPECIAL CASAS DE QUERALT (BOE-2)

1.- ALINEACIONES Y DISTANCIAS.-

Las edificaciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones de edificación exterior LE y líneas de terraza LT, observándose lateralmente normas de medianería y luces rectas contenidas en el Código Civil. Se cederá el resto del terreno para viario y zonas de uso público.

En el espacio comprendido en la servidumbre de protección de la línea de dominio público marítimo-terrestre es admisible la edificación en la huella de las edificaciones preexistentes, respetando las condiciones máximas de edificación de las presentes normas y siempre dentro de los límites de la legislación vigente en materia de Costas, fiscalizados expresamente por las administraciones sectoriales competentes según la normativa aplicable a dicho espacio; no se admitirán a trámite las solicitudes de licencias de obras que afecten a los terrenos incluidos en dicha servidumbre de protección que no vengan autorizados/informados favorablemente por dicha administraciones sectoriales.



1.1.- Jardines privados.- Espacio delimitado entre las líneas de jardines y la línea de edificación o de patios, señaladas en planos.

Únicamente se podrán utilizar estos espacios como jardines privados, no permitiéndose construcciones que sobrepasen 0,80 m de altura, ni elementos auxiliares edificatorios, ni cubiertas exentas, ni garajes, ni escaleras, etc.

1.2.- Condiciones de vallado de las parcelas:

El vallado recayente al viario municipal así como el recayente a cualquier espacio público y también el que ocupe suelo incluido dentro de la servidumbre de protección de la línea de dominio público marítimo-terrestre tendrán una altura máxima de 1 metro macizo, pudiendo con cerrajería o similar alcanzar un altura máxima de 1,50 metros. La porción de cerrajería o similar deberá ser traslúcida, debiendo tener una proporción mínima de huecos del 60% de su superficie.

Estos mismos límites máximos regirán para el vallado entre parcelas.

## 2.- SOLAR MÍNIMO Y CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA.-

La parcela mínima para edificios de nueva planta dentro de la unidad de ejecución será de 93 m<sup>2</sup>. Fuera de la unidad de ejecución, será de 500 m<sup>2</sup>. Los edificios actuales podrán ser objeto de todo tipo de construcciones, incluida la reconstrucción integral, que no contravengan la presente normativa, aunque no alcancen la superficie mínima antes indicada, y siempre y cuando no se altere el parcelario actualmente existente.

## 3.- ALTURA MÁXIMA, Nº DE PLANTAS Y BUHARDILLAS.-

La altura máxima permitida es de 7 m. y el nº de plantas máximo es de II. Se permite buhardillas a dos aguas con las mismas condiciones del capítulo II, sólo en edificaciones de una sola planta. Es obligatorio el antepecho de obra de las mismas características de las barandillas de la terraza como coronación superior del inmueble. Su situación será:

- Sobre la línea de terraza (LT) si esta va cubierta.
- Sobre la línea exterior delantera (LE) si la terraza va descubierta.

Las construcciones de cualquier tipo se adaptarán a la tipología de los inmuebles colindantes para lo cual se presentará estudio de fachadas donde consten las obras que se pretenden realizar, junto a los inmuebles vecinos (2 y 2).

Art. 35 bis.-

1.- Queda sin efecto la delimitación originaria de la unidad de ejecución BOE 2, redelimitándose la misma con la superficie y alcance definidos en los correspondientes

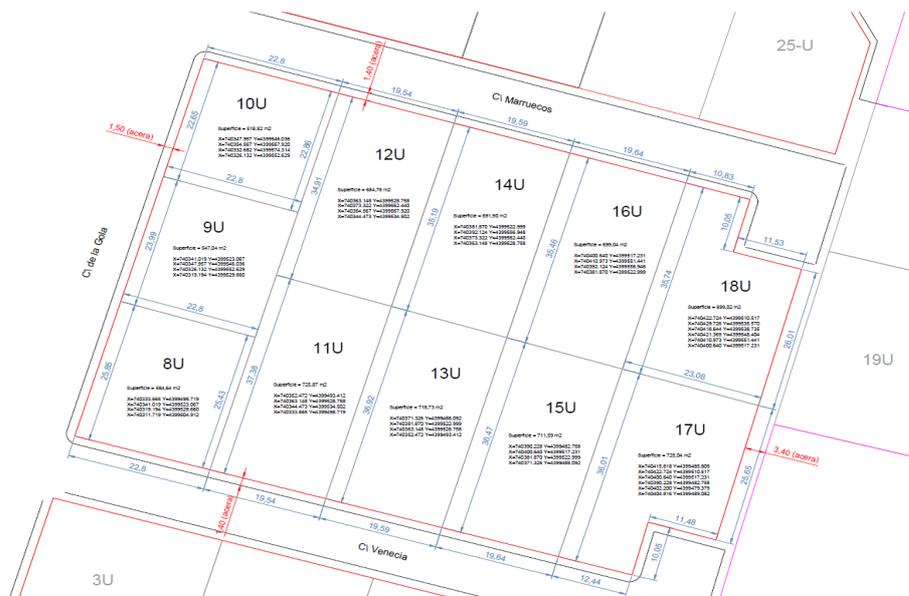


planos objeto de aprobación junto con este articulado. Las parcelas edificables excluidas se sujetarán al régimen de las actuaciones aisladas. Las parcelas edificables incluidas en el ámbito redelimitado se sujetarán al régimen de las actuaciones integradas.

2.- En el espacio del originario BOE 2 se retira la calificación como viario rodado y peatonal a todo aquel suelo que teniéndola en la ordenación vigente, esté incluido en el dominio público marítimo terrestre así como en la franja de la servidumbre de protección.”

**8.- Precisión de las alineaciones de manzana no consolidada de la unidad de ejecución F1 OESTE y de manzanas del E-2 del plan parcial de playas de Almadá.**

Respecto del F-1 Oeste



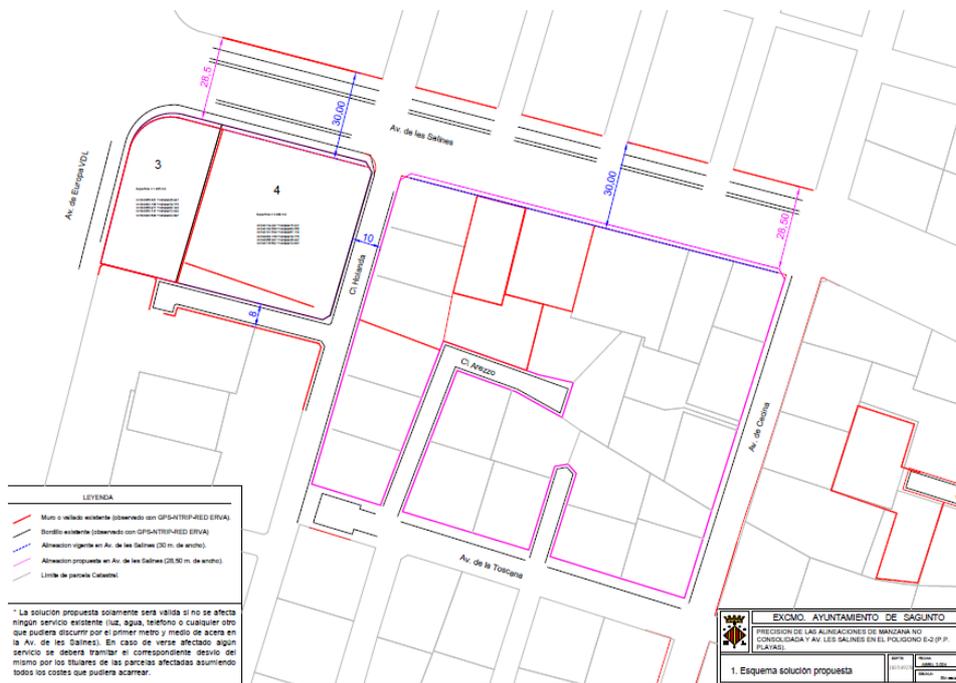
Plano con georeferencias de la manzana y de cada parcela, además de acotado de las parcelas

Abajo, superposición de la ordenación con ortofoto.



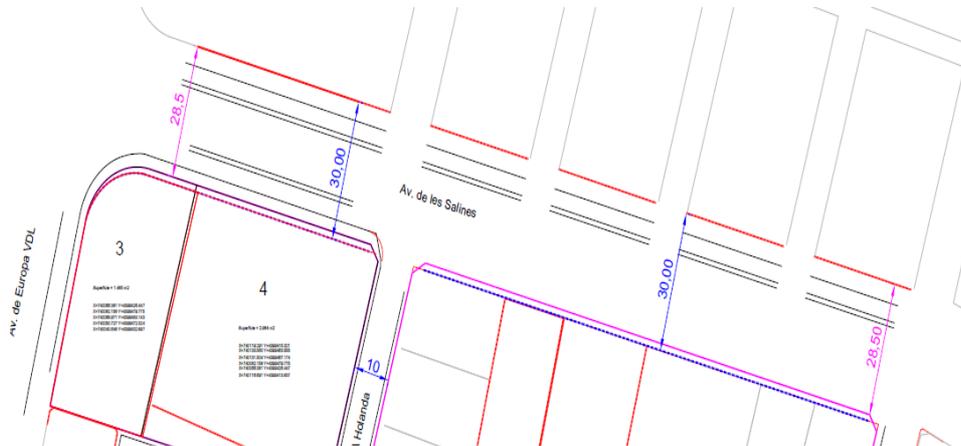


Respecto del E-2:



Con más detalle:





LEYENDA

-  Muro o vallado existente (observado con GPS-NTRIP-RED ERVA).
-  Bordillo existente (observado con GPS-NTRIP-RED ERVA)
-  Alineación vigente en Av. de las Salines (30 m. de ancho).
-  Alineación propuesta en Av. de las Salines (28,50 m. de ancho).
-  Límite de parcela Catastral.

Contraste de la ordenación con la ortofoto:





## **9.- Modificación del art. 12 de la ordenanza placas solares, flexibilización de criterios.**

### **“Artículo 12. Condiciones de edificación.**

1. A las instalaciones de energía solar reguladas en esta ordenanza les son de aplicación las normas urbanísticas vigentes destinadas a evitar la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y, también, la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. En la documentación se justificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica. Con carácter general en todo este artículo, cuando se hace alusión a que la instalación quedará protegida de las vistas se refiere a las vistas desde la vía pública inmediata al inmueble.

2. La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones, teniendo en cuenta que los criterios que se describen a continuación se aplicarán a la edificación realizada y no a las expectativas de edificación que según el caso le asigne el planeamiento aplicable.

## **ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.**



## **CUBIERTAS INCLINADAS**

### **Zonificación Z.0:**

Se deberán atender a las limitaciones establecidas por el planeamiento municipal en cada una de las zonas calificadas como Z.0, y en concreto:

#### Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto (PEPCHAS) y Zona Monumental:

Se deberá atender a las limitaciones establecidas por el PEPCHAS: se atenderá a las limitaciones establecidas en los artículos 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56 y 79 del PEPCHAS y a las adicionales que se puedan desprender de cada una de las fichas catálogo. Se entiende en todo caso que no son admisibles este tipo de instalaciones en todos aquellos inmuebles en los que su respectiva ficha catálogo establezca que el nivel de protección sea o monumental o integral.

#### Resto de zonificación Z.0 del PGOU:

Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto: el resto de la zonificación Z.0, que se rige por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, tendrá que estar a las limitaciones de los artículos 416 a 418 del PGOU, así como a otras figuras de planeamiento de aplicación (Barrio Obrero, grupos de protección especial, etc.).

Para estos dos ámbitos habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- Podrán situarse paneles solares en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin sobresalir más de 20 cm. de su plano (integración arquitectónica), armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio. Cuando las placas solares se coloquen sobre el faldón de cubierta recayente a calle no podrá superar el 50% de la superficie del faldón en que se actúa.

El porcentaje será de un 75%, como máximo, cuando se coloque sobre faldón interior.

La medición de los porcentajes se hará en verdadera magnitud, y se cumplirán las disposiciones geométricas de separación a cornisa, cumbre y laterales. Que serán:



Separación mínima a alero  $A = 1$  m.

Separación mínima a cumbrera  $B = A$

Separación mínima lateral C y D, mínima de 1 m y  $C = D$ .

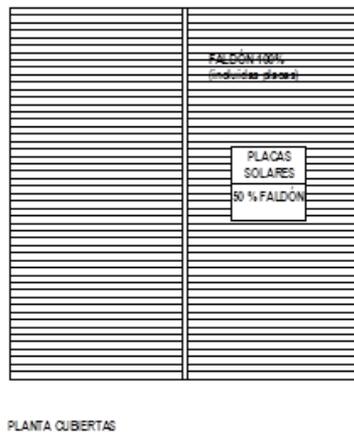
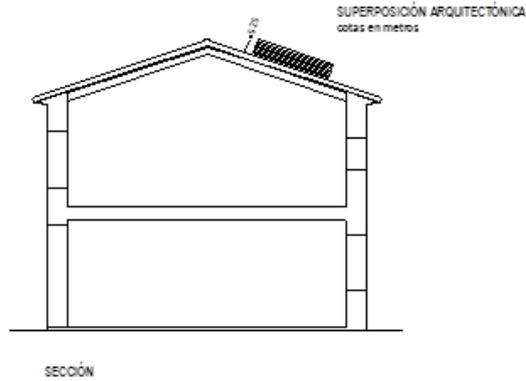
En la separación de los laterales (C y D), se pueden exceptuar si se justifica la adecuación al entorno y la composición de fachada.

- Únicamente se admitirá que resulten visibles en el faldón, los captadores solares, no admitiéndose que se puedan ver el resto de los elementos de la instalación.
- No se admite la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra en fachadas. Cuando pueda colocarse un dispositivo de sombra o marquesina, formará parte de la superficie a computar (30%).
- Los captadores solares computarán como superficie de tejas a los efectos de las determinaciones del PEPCHAS.

#### **Resto de zonificaciones.**

- Podrán situarse paneles solares en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos, pero admitiéndose que no se encuentren integrados (superposición). En el caso de que se opte por la no integración, no se admitirá una altura de escalón superior a 20 cm.
- Se admitirán tantas como faldones haya, interiores o exteriores, pero sin que se pueda sumar las superficies de estos para incrementar la base de cálculo a la que aplicar el porcentaje antes indicado.





- Únicamente se admitirá que se coloquen y resulten visibles en el faldón los captadores solares, no admitiéndose que queden vistos el resto de los elementos de la instalación.
- No se admite la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra en fachadas que contravenga la normativa urbanística de aplicación. Cuando pueda colocarse un dispositivo de sombra o marquesina, formará parte de la superficie a computar
- La composición de parcelas con desnivel se realizará según la normativa urbanística de aplicación, pero las placas solares no podrán sobrepasar la altura de cornisa de la fachada sobre la que se establece la altura de cornisa.

En el caso de instalaciones en edificios fuera de ordenación por altura o sobre los que se han hecho construcciones sobre cubierta (trasteros) y/o también cubriciones y cerramiento de áticos sin licencia de obras y que, estando agotado el plazo de ejercicio de la acción administrativa de restauración de la legalidad urbanística, no cuenten con



expediente de restauración de la legalidad urbanística abierto o en fase de ejecución de la restauración acordada; será admisible la colocación de placas sobre estas construcciones en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos, pero admitiéndose que no se encuentren integrados (superposición). En el caso de que se opte por la no integración, no se admitirá una altura de escalón superior a 20 cm.

Instalaciones accesorias de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable ordinario, en suelo urbano incluido en el ámbito de los PRI 3,4,5,6 y en suelo urbanizable no programado.

En el caso de construcciones para este uso amparadas en la correspondiente licencia municipal de obras, regirán las previsiones señaladas en el apartado *Resto de zonificaciones*.

En el caso de construcciones finalizadas totalmente con anterioridad al 20 de agosto del 2014, no amparadas en licencia de obras y que no cuenten con expediente de restauración de la legalidad urbanística abierto o en fase de ejecución de la restauración de la legalidad urbanística acordada, podrán situarse paneles solares en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos, pero admitiéndose que no se encuentren integrados (superposición). En el caso de que se opte por la no integración, no se admitirá una altura de escalón superior a 20 cm. Solo es admisible su implantación para autoconsumo.

## **CUBIERTAS PLANAS.**

### Zonificación Z.0.

Se deberá atender a las limitaciones establecidas por el planeamiento municipal en cada una de las zonas calificadas como Z.0, y en concreto:

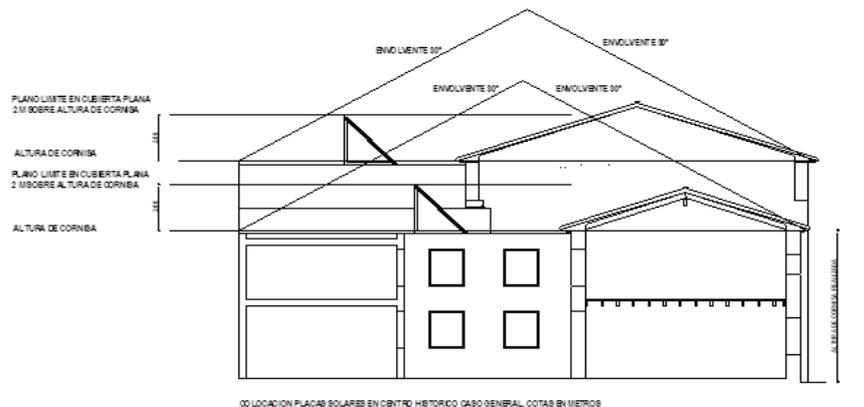
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto (PEPCHAS): se atenderá a las limitaciones establecidas en los artículos 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56 y 79 del PEPCHAS y a las adicionales que se puedan desprender de cada una de las fichas catálogo. Se entiende en todo caso que no son admisibles este tipo de instalaciones en todos aquellos inmuebles en los que su respectiva ficha catálogo establezca que el nivel de protección sea o monumental o integral.



- Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto: el resto de la zonificación Z.0, que se rige por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, tendrá que estar a las limitaciones de los artículos 416 a 418 del PGOU, así como a otras figuras de planeamiento de aplicación (Barrio Obrero, PERI 1, etc.).

Con carácter adicional a las limitaciones recogidas en los dos párrafos precedentes son de aplicación las siguientes previsiones para toda la zonificación residencial Z.0:

- La colocación de placas solares quedará delimitada por la envolvente de 30° definida en el PEPCHAS y el PGOU, y por un plano límite de 200 cm sobre la altura de cornisa; de manera que ningún elemento de la instalación podrá sobrepasar el plano límite.
- Se aceptarán otras disposiciones de las placas solares en cubierta plana, que no contravengan ninguna de los artículos de aplicación del PEPCHAS y PGOU, y que quede dentro de su envolvente y respete el principio de adecuación al entorno y composición con la propia cubierta que, a todos los efectos, tiene la consideración de una fachada más. Este tipo de instalación, al igual que la propia cubierta en su globalidad, será objeto de especial estudio y detalle en el proyecto de edificación que, en cualquier caso, deberá respetar los usos, tradición constructiva y repertorio tradicionales, justificando la adecuación al propio edificio y a los de su entorno.

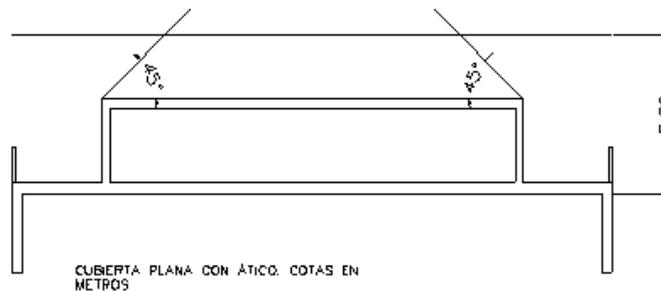
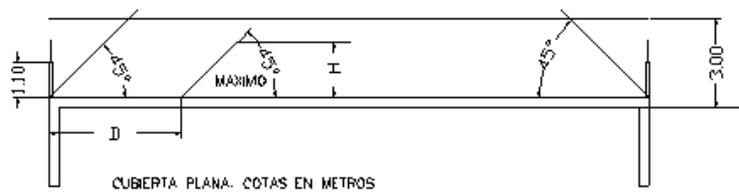


- No se admite la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra en fachadas.
- La composición de parcelas con desnivel se realizará según la normativa del PEPCHAS o PGOU, pero las placas solares no podrán sobrepasar la altura de cornisa de la fachada.
- En las fachadas con testeros, la solución adoptada, no resultará visible desde la calle.
- La solución adoptada en el edificio, bien sea sobre cubierta inclinada o sobre cubierta plana, será única.

Resto de zonificaciones.



- En este caso los paneles solares (caso general CTE) deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a  $45^\circ$  desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 300 centímetros de altura, medido desde la cara inferior del último forjado, según el esquema adjunto.
- Cuando se coloquen las placas solares sobre el ático; deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a  $45^\circ$  desde los bordes del forjado de ático y un plano horizontal situado a 530 centímetros de altura, medido desde la cara superior del último forjado (sin el de ático), según esquema adjunto.



- Todas las limitaciones indicadas rigen para todos los frentes de fachada.

En el caso de instalaciones en edificios fuera de ordenación por altura o sobre los que se han hecho construcciones sobre cubierta (trasteros) y/o también cubriciones y cerramiento de áticos sin licencia de obras y que, estando agotado el plazo de ejercicio de la acción administrativa de restauración de la legalidad urbanística, no cuenten con expediente de restauración de la legalidad urbanística abierto o en fase de ejecución de la restauración acordada; podrán situarse paneles solares en la cubierta, con la misma inclinación de esta, pero admitiéndose que no se encuentren integrados (superposición). En el caso de que se opte por la no integración, no se admitirá una altura de escalón superior a 20 cm.



- Instalaciones accesorias de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable ordinario, en suelo urbano incluido en el ámbito de los PRI 3,4,5,6 y en suelo urbanizable no programado.

En el caso de construcciones para este uso amparadas en la correspondiente licencia municipal de obras, regirán las previsiones señaladas en el apartado *Resto de zonificaciones*.

En el caso de construcciones residenciales finalizadas totalmente con anterioridad al 20 de agosto del 2014, no amparadas en licencia de obras y que no cuenten con expediente de restauración de la legalidad urbanística abierto o en fase de ejecución de la restauración de la legalidad urbanística acordada, podrán situarse paneles en la cubierta, con la misma inclinación de esta, pero admitiéndose que no se encuentren integrados (superposición). En el caso de que se opte por la no integración, no se admitirá una altura de escalón superior a 20 cm. Solo es admisible su implantación para autoconsumo.

#### FACHADAS.

Se deberán respetar las siguientes reglas:

- Se admite esta solución de colocación de placas solares en todas las zonificaciones, con la excepción de Z.0, en la que se encuentran expresamente prohibidas.
- La implantación en fachada de este tipo de instalaciones supone la sustitución de otros elementos y materiales y en ningún caso es una adición a la fachada y deberá formar parte del proyecto desde su origen.
- Las instalaciones en fachada en ningún caso podrán ser accesibles para los peatones desde la vía pública, prohibiéndose soluciones de ubicación que evidencien esa situación.
- No supondrán en ningún caso excepciones al régimen de vuelos que rijan para cada zonificación.
- Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones o cualquier otro elemento que no sean los captadores solares.
- Su colocación deberá armonizar con la composición de la fachada y del resto del edificio, quedando supeditado a las condiciones estéticas indicadas en el PGOU de Sagunto. Las placas solares se considerarán como un material más de fachada, por lo que para su colocación deberá ser compatible con las normas urbanísticas de la zonificación en que se pretenda colocar. Los paneles deberán tener la misma inclinación de las fachadas y sin salirse de sus planos.
- No se admitirá la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra que contravengan la normativa urbanística de aplicación.
- No se admitirán en instalaciones accesorias de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.

#### RESTO DE LA PARCELA.



Cuando se pretenda la colocación de las instalaciones objeto de la presente ordenanza en parcela edificable, a cota de rasante y no anexa a la construcción, se deberán respetar las siguientes reglas:

- La instalación quedará protegida de las vistas desde la vía pública inmediata al inmueble, bien mediante los elementos de vallado de la parcela, bien por la propia edificación.

#### OTRAS SITUACIONES.

Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares distinta de las anteriormente señaladas no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que, en el marco de aplicación de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto y de la presente Ordenanza, lo incumpla.

#### ZONIFICACIÓN TERCIARIA.

Se regirá por las condiciones generales urbanísticas (retranqueos, distancias a lindes, altura de cornisa, instalaciones por encima de altura de cornisa, etc) que sean de aplicación para la ubicación en parcela de la edificación, teniendo en cuenta que se permite la integración y superposición sobre cubierta, así como la integración en fachadas y dispositivos de sombra y el caso general (CTE) sobre cubierta plana.

En el caso en que sea una instalación accesoria de un inmueble principal regirán para la misma las siguientes condiciones:

- Sobre cubierta inclinada se permitirá la colocación de las placas solares integradas o superpuestas al faldón de cubierta con un escalón de 60 cm como máximo, así como la realización de estructuras adosadas con la finalidad de mejorar el rendimiento de los paneles de captación de energía solar, de manera que se permita incrementar el ángulo de inclinación de los módulos hasta un máximo de 30º, en cualquiera de sus ejes. En cualquiera de los casos únicamente serán visibles los captadores solares.
- Sobre cubierta plana regirán las condiciones de planos límites y separación respecto a fachada del uso residencial (apartado A de la presente ordenanza). Sobre fachada regirán las condiciones establecidas en el uso residencial (apartado A de la presente ordenanza).
- Todo lo anterior se aplicará sobre la obra realizada y no sobre las expectativas de edificación.
- La ubicación en resto de parcela se regirá por las condiciones del uso residencial (apartado A de la presente ordenanza), con la excepción de marquesinas o dispositivos de sombra cuando la normativa urbanística de aplicación lo permita.



Cuando se superen los límites de contribución mínima de obligado cumplimiento según la normativa sectorial, las instalaciones computarán edificabilidad, con la excepción de marquesinas o dispositivos de sombra cuando la normativa urbanística de aplicación lo permita, y hasta el límite de la misma.

### **ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL.**

Se registrará por las condiciones generales urbanísticas (retranqueos, distancias a lindes, altura de cornisa, instalaciones por encima de altura de cornisa, etc) que le sean de aplicación para la ubicación en parcela de la edificación, teniendo en cuenta que se permite la integración y superposición sobre cubierta, así como la integración en fachadas y dispositivos de sombra y el caso general (CTE) sobre cubierta plana.

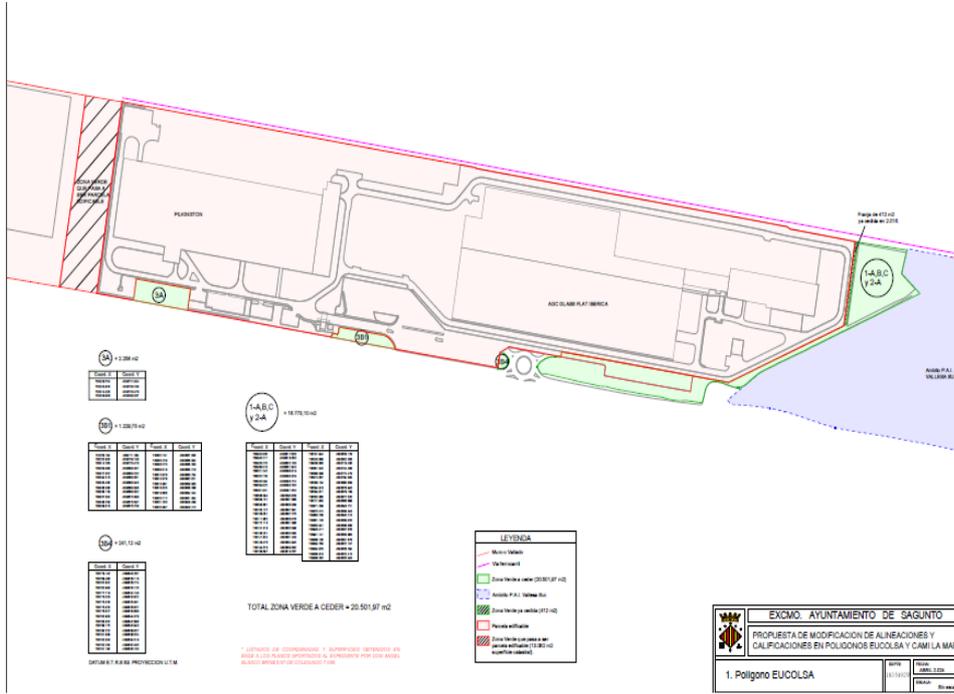
En el caso en que sea una instalación accesoria de un inmueble principal registrarán para la misma las condiciones:

- Sobre cubierta inclinada se permitirá la colocación de las placas solares integradas o superpuestas al faldón de cubierta con un escalón de 60 cm como máximo, así como la realización de estructuras adosadas con la finalidad de mejorar el rendimiento de los paneles de captación de energía solar, de manera que se permita incrementar el ángulo de inclinación de los módulos hasta un máximo de 30º, en cualquiera de sus ejes. En cualquiera de los casos únicamente serán visibles los captadores solares.
- Sobre cubierta plana se establece un plano límite de 3,50 m sobre la altura de cornisa.
- Sobre fachada registrarán las condiciones establecidas en el uso residencial (apartado A de la presente ordenanza).
- Todo lo anterior se aplicará sobre la obra realizada y no sobre las expectativas de edificación.
- Respecto de la ubicación en resto de la parcela, cuando se superen los límites de contribución mínima de obligado cumplimiento según la normativa sectorial, las instalaciones computarán edificabilidad, con la excepción de marquesinas o dispositivos de sombra cuando la normativa urbanística de aplicación lo permita, y hasta el límite de la misma.”

### **10.- Concreción de la localización de usos dotacionales y edificables en los sectores Cami la Mar 1 y Eucolsa.**

Esquema gráfico de ordenación pormenorizada del ámbito:



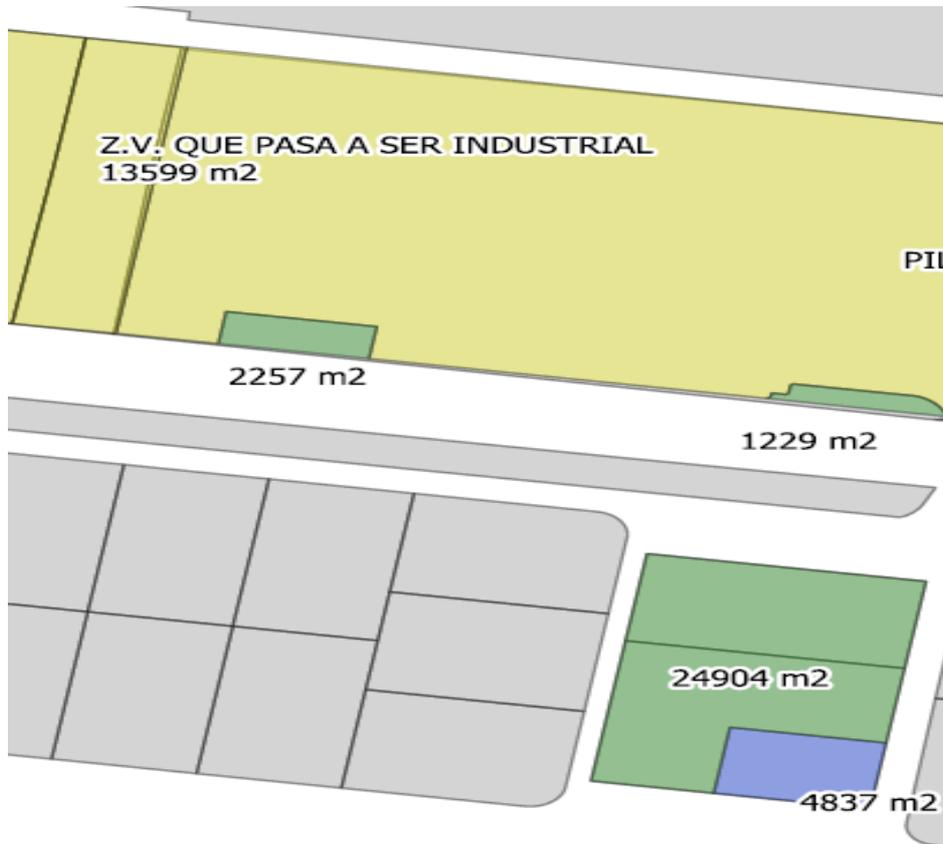


En el plano de abajo, contraste de la ordenación con los planos catastrales:



- LEYENDA
- DOTACIONAL
  - INDUSTRIAL
  - PAI VALLESA SUR
  - ZONA VERDE
  - PARCELA CATASTRAL

Con más detalle:



Abajo, superposición de la ordenación con ortofoto.





- LEYENDA
- DOTACIONAL
  - INDUSTRIAL
  - PAI VALLESA SUR
  - ZONA VERDE
  - PARCELA CATASTRAL

Con más detalle:





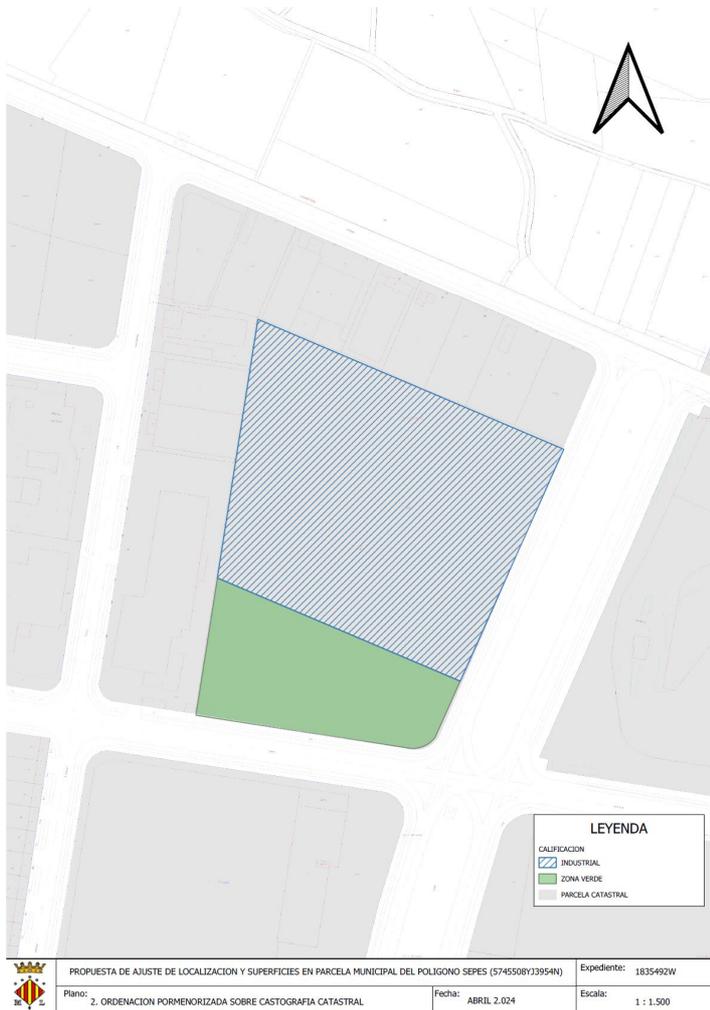
**11.- Localización usos dotacionales y edificables sector SEPES.**





	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO	
	PROPUESTA DE AJUSTE DE SITUACION Y SUPERFICIES EN PARCELA MUNICIPAL DEL POLIGONO S.E.P.E.S.	
1. Ordenación pomenorizada	BOITE: 2335492V	FECHA: 2024
	FECHA: 2024	CON: 49600A





## LEYENDA

CALIFICACION	
	INDUSTRIAL
	ZONA VERDE
	PARCELA CATASTRAL





PROPUESTA DE AJUSTE DE LOCALIZACION Y SUPERFICIES EN PARCELA MUNICIPAL DEL POLIGONO SEPES (5745508YJ3954N)

Expediente: 1835492W

Plano: 3. ORDENACION PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO (P.N.O.A)

Fecha: ABRIL 2.024

Escala: 1 : 1.500



## LEYENDA

### CALIFICACION

-  INDUSTRIAL
-  ZONA VERDE
-  PARCELA CATASTRAL

La zonificación de dicha parcela es la prevista en el PGOU como ZI.1/T1.

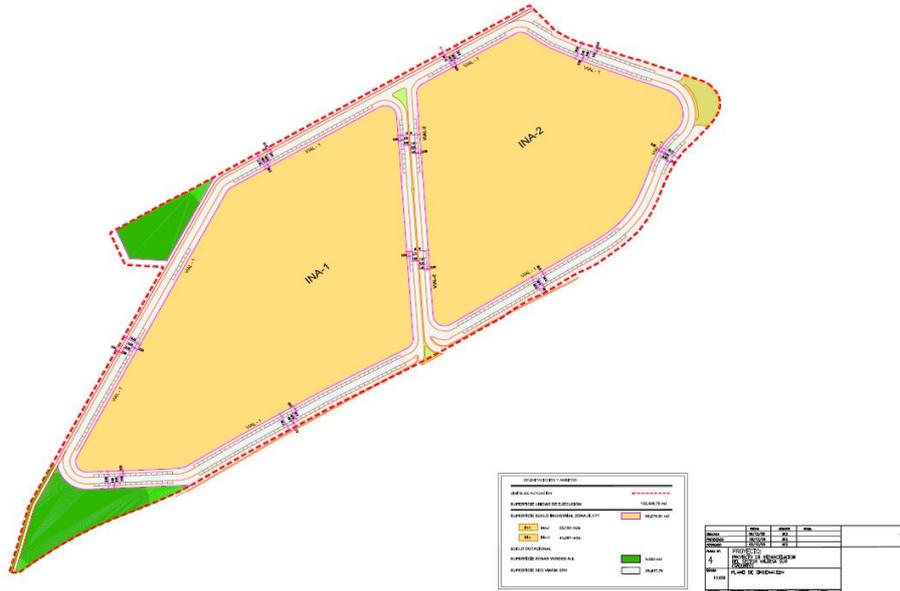
El ingreso de la enajenación de dicha parcela, ante el cambio de calificación a edificable de la misma, se vincula y queda afecto a los fines de interés social propios del patrimonio municipal del suelo enumerados en el TRLOTUP

Además, el adquirente del espacio edificable tendrá como obligación el tratamiento y urbanización de la zona verde colindante de superficie 9.755,87 m<sup>2</sup>, a su costa, sin repercusión económica al Ayuntamiento, con unos parámetros de calidad que permitan su uso y disfrute públicos, en los términos en que los mismos son definidos en las bases generales de programación de ámbitos aprobadas por este Ayuntamiento.

### **12.- Plan de Reforma Interior la Vallesa Sur, modificación de calificaciones de espacios.**

Esquema de ordenación





**DELIMITACIONES Y ÁMBITOS**

LÍMITE DE ACTUACIÓN



**SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN**

**132.488,78 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL ZONA ZI.1/T1**



**96.275,91 m<sup>2</sup>**

INA INA-1 55.193 m<sup>2</sup>s

INA INA-2 41.081 m<sup>2</sup>s

**SUELO DOTACIONAL**

**SUPERFICIE ZONAS VERDES SJL**



**4.502 m<sup>2</sup>**

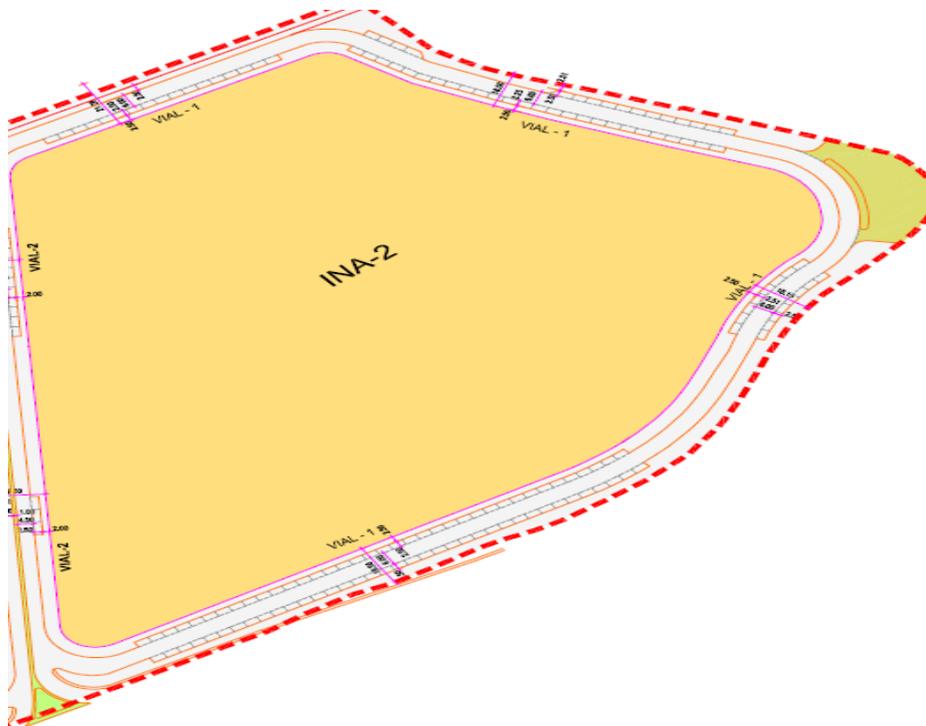
**SUPERFICIE RED VIARIA SRV**



**29.467,78**

Con más grado de detalle:





La presente modificación se condiciona en su eficacia a que venga refrendada por el consenso expreso favorable de dicha modificación por la integridad de los propietarios adjudicatarios de parcelas que vean reducidas/suprimidas sus fachadas. En caso de no conseguirse el cumplimiento de dicha condición, la ordenación operativa y vigente será la que es objeto de modificación.

En caso de cumplirse dicho condicionante, el agente urbanizador del ámbito deberá adaptar el proyecto de reparcelación aprobado para incorporar a cada parcela/manzana las nuevas edificabilidades y superficies, así como resto de extremos derivados de dicha modificación.

**13.- Modificación del artículo III.1.2.1, referente a condiciones de edificación de las manzanas B3, B4, B5 y B6 del plan parcial del sector UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia.**

“III.1.2.1. B.3-1, B.4-1, B.5-1 y B.6-1: Se dispondrán, en los 26 m edificables, dos cuerpos de edificio dispuestos longitudinalmente en el sentido de la mayor dimensión de la manzana, según planos de ordenación, estando cada uno de ellos formado por dos bloques paralelos de 10 m de fondo separados 6 m. En este espacio, privativo y edificable en planta baja, se pueden emplazar elementos comunes, galerías y conductos de ventilación.

La planta baja puede ocupar, por tanto, la totalidad de la manzana, excepto el espacio central entre bloques de 26 m de la anchura grafiada en los planos de ordenación, espacio, que siendo privativo, no es edificable sobre rasante (plantas 0), pudiendo, sin embargo alojar como edificación, exclusivamente, los accesos cubiertos al sótano-aparcamiento, mesetas de acceso y conductos de ventilación.

Vuelos: Se autorizarán cuerpos volados, cerrados o no, de hasta 1 m cuando se emplacen en los paramentos de fachada que den a vial público o espacio privado entre las submanzanas, que no en el espacio de 6 m, donde no se permitirán vuelos.

El sótano podrá ocupar la totalidad de la manzana.

Parcela mínima: Un tercio de la fachada recayente a vía pública longitudinal de cada submanzana con profundidad hasta el centro del espacio interior privado y no edificable.

No obstante lo anterior, con carácter opcional, siempre que se tenga de la disponibilidad de todo el frente longitudinal de fachada y se promueva de forma unitaria



el mismo, se permitirá en las manzanas B.3, B.4, B.5 y B.6 la absoluta libertad de composición, estableciendo una profundidad edificable máxima de 28 metros, manteniendo un espacio posterior de 7 metros en el caso de las manzanas B.3 y B.4 y 6 metros en el caso de las manzanas B.5 y B.6, que siendo privativo, no es edificable sobre rasante (plantas 0), pudiendo, sin embargo alojar como edificación, exclusivamente, los accesos cubiertos al sótano-aparcamiento, mesetas de acceso, conductos de ventilación vierteaguas y similares; así como espacios comunes de la promoción, tales como piscina, pádel u otros análogos (por ejemplo barreras y muretes de división de elementos comunes para uso privativo).

Vuelos: Se autorizan cuerpos volados, cerrados o no, de hasta 1 m cuando se emplacen en paramentos de fachada que den a vial público, que no en el espacio posterior de 6 o 7 m, según la manzana que se trate, donde no se permitirán vuelos.

La promoción podrá cerrarse, siguiendo los lindes de la parcela, con un vallado que cumpla los requisitos previstos para las condiciones de vallado del Plan General. La aplicación de la opción contenida en este apartado lleva consigo la no aplicación de otros apartados de las normas particulares que sean incompatibles con la redacción contenida en este párrafo.”

#### **14.- Obligación de prever la maniobrabilidad de vehículos pesados en entrada/salida de parcelas dentro del espacio privado.**

“Disposición adicional novena de las normas urbanísticas del PGOU:

El acceso y la salida de vehículos pesados a las parcelas deberá resolverse íntegramente en el interior éstas, no admitiéndose maniobras en el espacio público ni la circulación de vehículos en sentido contrario a la marcha, independientemente del tipo de vía y circunstancia.

La licencia municipal (o cualquier otro instrumento municipal de intervención y control de este extremo) exigirá que se acredite documentalmente que todas las maniobras que se requieran para permitir el acceso de este tipo de vehículos al interior de la parcela se pueden realizar en su interior, independientemente de que se trate de acceso a espacios de aparcamiento, suministro, carga y descarga, o por necesidades propias de la actividad. Asimismo, requerirá que se justifiquen las dimensiones de la longitud del vado ajustado a las necesidades reales de giro, debidamente documentadas mediante el correspondiente estudio de tráfico, sin dejar la longitud de aquel a la mera voluntad o conveniencia del titular de la promoción o actividad.”



### **15.- Aclaración de los términos vigentes del art. 97 de las normas urbanísticas del PGOU**

Art. 97 de las normas urbanísticas del PGOU:

“En las Zonas Z.1, Z.2 y Z.3 sobre la altura de cornisa se podrá construir cuerpos cerrados destinados a cualquier uso compatible con la vivienda, de acuerdo con las condiciones siguientes:

1) Separarse de las líneas de fachada, anterior y posterior, si la hubiere, una distancia no menor a su altura, con un mínimo de 3 y 2 m. respectivamente a cada una de ellas. En la Z.1, se incluye la caja de escalera.

2) Cumplir las determinaciones en materia de vivienda cuando esté destinado total o parcialmente a tal fin, en cuyo caso el aprovechamiento será computable a todos los efectos.

3) No rebasar en ningún momento el plano de contención o límite a excepción de:

– Castilletes de aparatos elevadores incluyendo accesos exclusivos a sala de máquinas y similares. Se incluye también aquellos espacios justificadamente necesarios para albergar las instalaciones que necesariamente se han de ubicar en cubierta, debiendo ajustar sus dimensiones estrictamente a las mínimas precisas, debiendo justificar sus dimensiones. Estos espacios tendrán una ubicación que no sea posible conectar con una o varias viviendas.

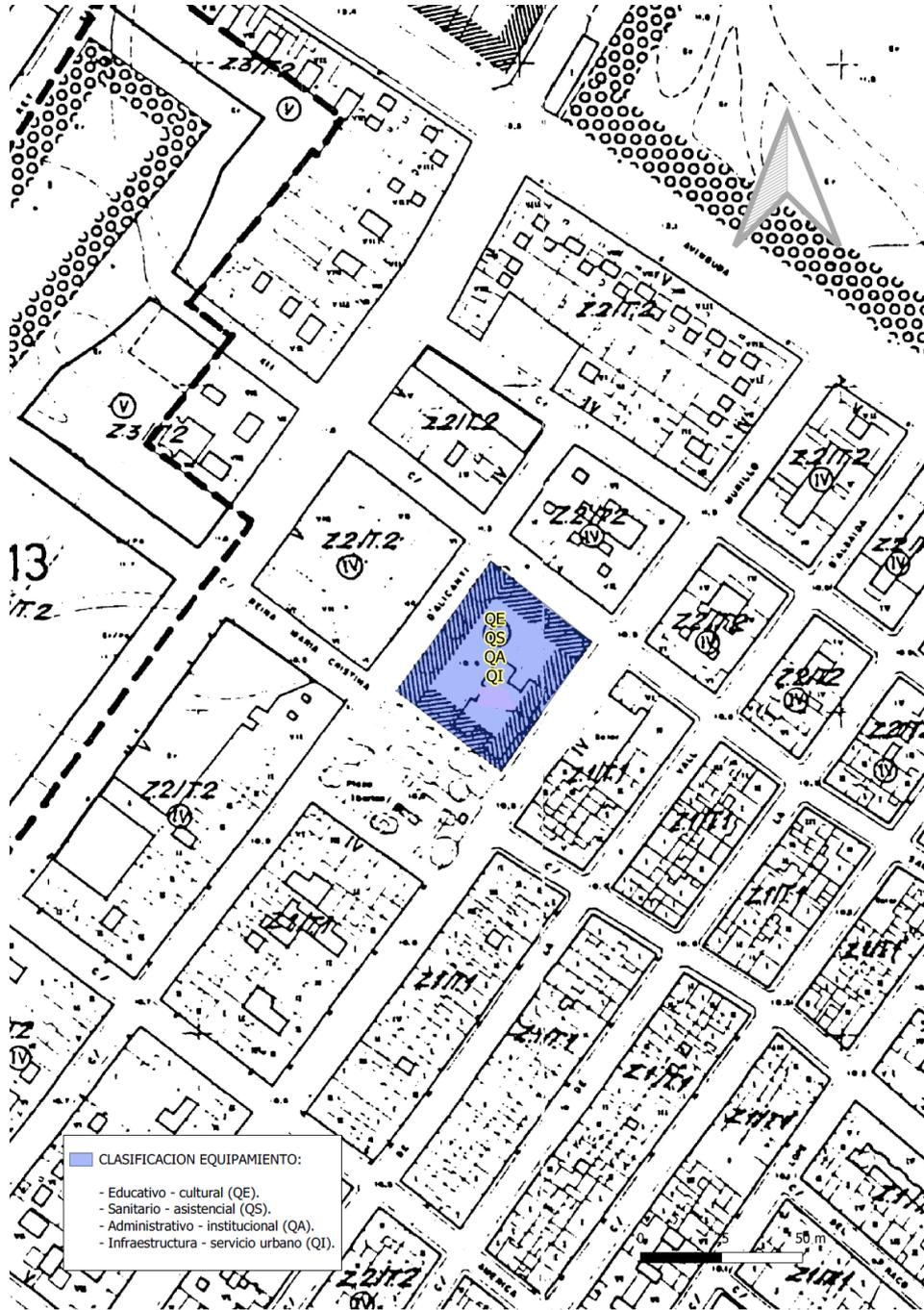
– Instalaciones de ventilación o climatización.

– Antenas.

4) Quedan expresamente prohibidos los trasteros excepto cuando se encuentren debajo del plano límite y se incluyan en el Proyecto sometido a licencia.”

### **16.- Dotacional escolar de la plaza Ibérica**





■ CLASIFICACION EQUIPAMIENTO:

- Educativo - cultural (QE).
- Sanitario - asistencial (QS).
- Administrativo - institucional (QA).
- Infraestructura - servicio urbano (QI).

Superposición de la propuesta con ortofoto:



**17.- Traspase de volumetría entre los sectores B, D y E del PERI 7.**



Aprobación de la documentación con eficacia normativa presentada en fecha 26.3.2024 (16.249).

Según los datos de la documentación aportada el 26.3.2024 se pretende trasvasar una volumetría de 5.500 m2 de techo, en los siguientes términos:

Manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7

A este fin se trasvasan **5.500 m<sup>2</sup> techo** de manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7 al Sector B del PERI nº7:

- M1: 2.443,00 m2 y 4.886 m2 techo
- M2: 952,00 m2 y 1.904 m2 techo
- M3: 3.905,00 m2 y 7.810m2 techo, transvase de 5.500 m2, quedando 2.310 m2t

TOTAL 4.886 m2+1.904 m2+2.310 m2 = **9.100 m2 techo**.

**Quedando como resultado esta manzana de 7.300,00 m2 de suelo y 9.100,00 m2 de techo, edificabilidad 1,246575 m2s/m2t**

Manzana 1 del Sector B del PERI nº7

A este fin se trasvasan **5.500 m<sup>2</sup> techo** de manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7 a la manzana 1 del Sector B del PERI nº7 :

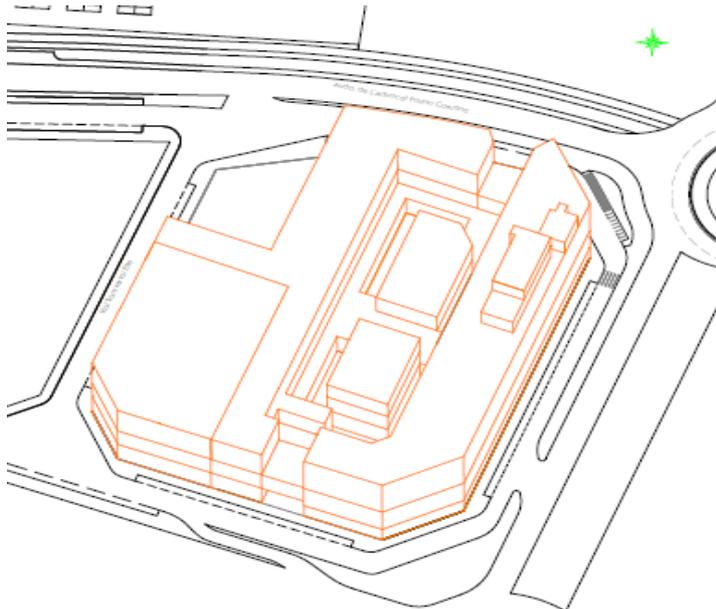
- M 1-1  
1.099,00 m2 y 2.180,00 m2 techo, sin transvase.
- M 1-A, M 1-B, M 1-C, M 1-D, M 1-E, M1-6  
8.869,57 m2 y 20.669,12 m2 techo, transvase recibido 5.000 m2 techo, quedado 25.669,12 m2 techo.
- M1-4, M1-5  
2.127,41 m2 y 5.788,29 m2 techo, transvase recibido 500 m2 techo, quedado 6.288,29 m2 techo.

PARC.	m2 SOLAR	m2 TECHO	m2 CONSUMO	m2 RESTANTE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD consumida
M1-1	1.099,00	2.180,00	1.383,00	797,00	1,9836 m2t/m2s	1,2584 m2t/m2s
M1-D M1-C M1-E M1-B M1-A M1-6	8.869,57	20.669,12+ 5.000= 25.669,12	20.341,16	5.327,96	2,8940 m2t/m2s	2,2933 m2t/m2s
M1-4 M1-5	2.127,41	5.788,29+ 500,00= 6.288,29	6.038,39	249,90	2,9558 m2t/m2s	2,8383 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>	<b>27.762,55</b>	<b>6.374,86</b>		



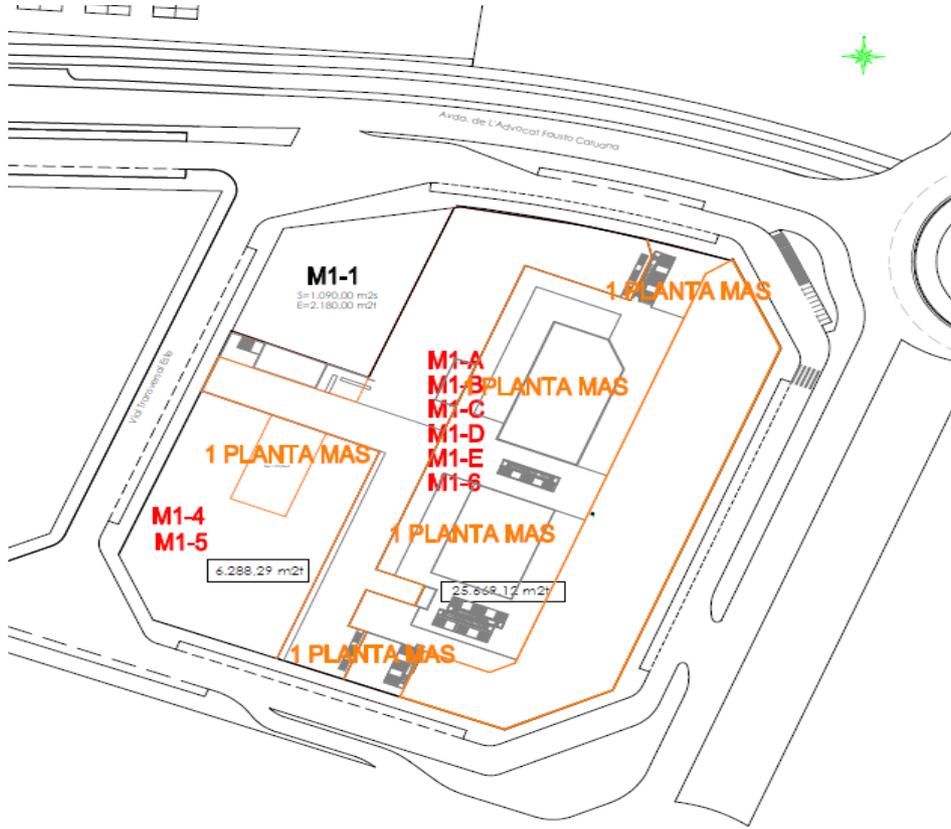
	Expediente de licencias M1-6, M1-A, M1-B, M1-C, M1-D, M1-E 9/2012-LA 214607Q 757142M	M1-4, M1-5 L Epicentre ampliación 429450J	TOTAL
Edificabilidad adjudicada	20.669,12 m2T+5.000,00 m2T <b>=25.669,12 m2T</b>	5.788,29 m2T + 500,00 m2T <b>=6.288,29 m2T</b>	26.457,41 m2T + 5.500 m2T <b>= 31.957,41 m2T</b>
9/2012-LA 214607Q 429450J 330759N	17.764,69 m2T 2.052,69 m2T  523,78 m2T	   6.038,39 m2	
Edificabilidad consumida	20.341,16 m2T	6.038,39 m2T	<b>26.379,55 m2T</b>
<b>Excedente de edificabilidad</b>	<b>5.327,96 m2T</b>	<b>249,90 m2T</b>	<b>5.577,86 m2T</b>

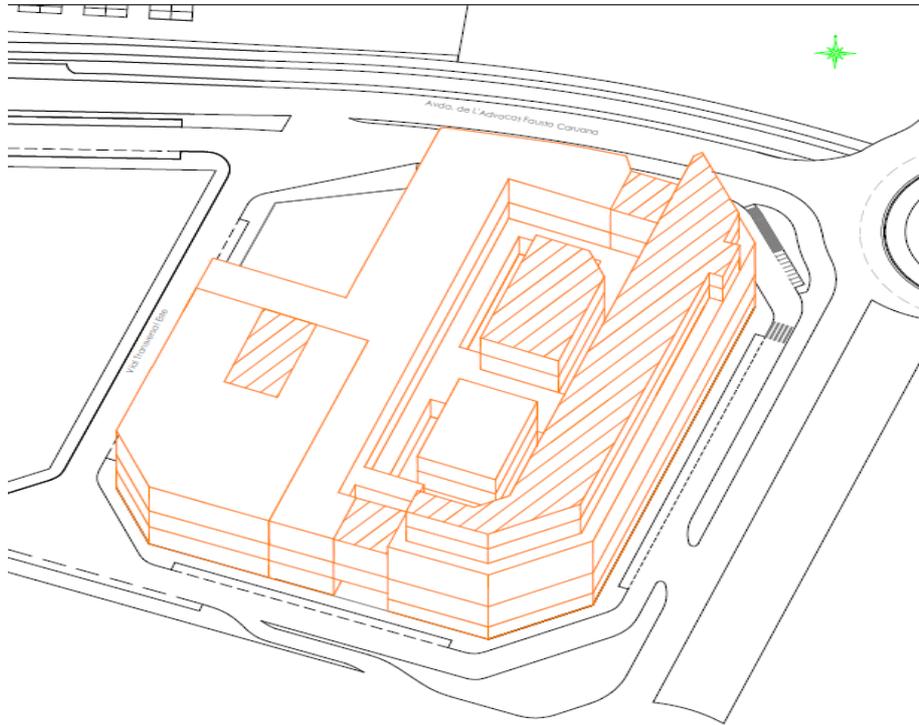
Abajo, situación existente actualmente:



Abajo, localización del aprovechamiento (5.500 m2t) desplazado:







La presente modificación se condiciona a que se ceda al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, gratuitamente y libre de cargas, en el momento previo al otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, una superficie no inferior a 2.000 m<sup>2</sup> de suelo calificado urbanísticamente como dotacional público no incluido en ningún ámbito de equidistribución, pendiente de adquisición municipal.

La presente aprobación definitiva no supone en ningún caso exención o disminución de las exigencias establecidas por la normativa sectorial de superior rango al planeamiento urbanístico. La presente aprobación definitiva de planeamiento no debe generar una expectativa sobre la viabilidad técnica y jurídica de la solución constructiva sobre el edificio preexistente sin realizar sobre el mismo modificaciones estructurales o de incluso de reedificación

**18. Nuevas condiciones de dos manzanas, terciaria y de actividades residenciales, en la zona Avenida País Valencià.**

**MANZANA NORTE**

**NORMAS URBANÍSTICAS:**



**Usos permitidos:** Los de la zonificación Z5/T1 de las normas urbanísticas del PGOU.

Parámetro de la manzana que se excepciona respecto de la zonificación Z5/T1.

Altura máxima de la planta baja: 9 metros o la mayor/menor que resulte de cubrición efectiva de las vías del ferrocarril y la reposición del puente situado al sur.

Número de **plantas:** IV

No es posible el acceso rodado en la orientación norte, hacia el río Palancia. De forma que no serán admisibles parcelaciones cuyo frente de fachada sea exclusivamente en dicha orientación.

### **PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

**Superficie del ámbito:** 4.355 m<sup>2</sup>

**Superficie del uso privado:** 1.359,58 m<sup>2</sup>

**Superficie del viario público:** 2.995,42

**Aprovechamiento objetivo:** 1.359,58 (PB) + (1258,48 I) + (1258,48 II) + 1258,48 III) = 5.135,02 m<sup>2</sup> techo

Aprovechamiento subjetivo: Se parte del planteamiento base de una superficie pública (que no participa en el área de reparto) de 2.349 m<sup>2</sup>. Y una superficie de titularidad privada de 2006 m<sup>2</sup>.

#### **Aprovechamiento tipo:**

5135,05 m<sup>2</sup>t / 2006 m<sup>2</sup> aportación = 2,559830 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> aportación

**Aprovechamiento subjetivo** de 4.878,29 m<sup>2</sup> de techo, es decir, 2,43 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo de aportación. Ello, por el deber de cesión de porcentaje de aprovechamiento del 5%, y sin perjuicio de futuras previsiones legislativas que lo incrementen o lo reduzcan.

Se autoriza al proyecto de reparcelación a corregir estas cifras como consecuencia de que se ponga en evidencia que la superficie de propiedad privada es mayor o inferior a los 2.006 m<sup>2</sup> de superficie tomados como punto de partida. En ningún caso es



admisible el aumento de aprovechamiento lucrativo por encima de los 5.135,05 m<sup>2</sup> de techo indicados, debiéndose realizar el ajuste como consecuencia de que la modificación se produzca en la superficie del área de reparto (y no del aprovechamiento lucrativo a repartir, que es cierto y preciso).

Gestión y materialización del aprovechamiento urbanístico a través de la técnica de la equidistribución.

### **RÉGIMEN TRANSITORIO**

La plena materialización de los derechos urbanísticos en todas las parcelas edificables exigirá la previa aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, único para toda el área de reparto.

Una vez que se cuente con el proyecto de reparcelación aprobado, los propietarios de las parcelas edificables que pretendan materializar sus derechos deberán presentar junto con la solicitud de licencia de obras el correspondiente anexo de obras de urbanización de la totalidad de frentes de fachada de su adjudicación y de conexión a los servicios municipales, que deberán ejecutar a su costa. Además se precisará para poder tramitar sus licencias de obras que en aquellos terrenos que no se superpongan con sus aportaciones originarias se haya producido el cese voluntario de la actividad preexistente. El carácter voluntario del cese de desarrollo de actividad supone la no generación de ningún tipo de indemnización derivado por cese de actividad y demolición de obra. Los costes de demolición de elementos preexistentes serán por cuenta de cada propietario adjudicatario de la parcela, respecto de los existentes en las mismas.

Con carácter previo a la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación, los usos implantados actualmente en las naves preexistentes se declaran en situación de “fuera de ordenación”, permitiéndose obras de pequeña reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento que los perpetúen en el tiempo. Dichas obras e instalaciones autorizadas estarían sujetas al régimen descrito en el párrafo anterior.

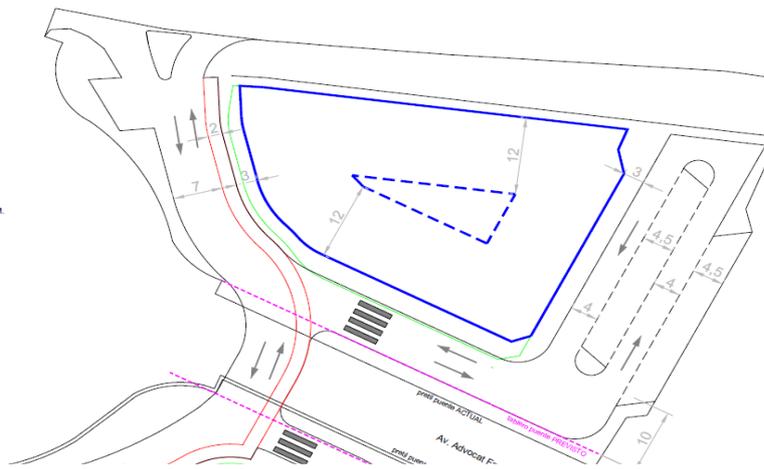
En el caso de que en el proyecto de reparcelación consiguiese definir una exacta superposición entre alguna de las aportaciones y las adjudicaciones, sería posible el otorgamiento de licencias de obras y ambientales para la materialización de derechos, de forma que la materialización de derechos urbanísticos definidos en la nueva ordenación “conviviese” con los preexistentes colindantes, hasta que sus titulares optasen por idéntica solución.

No hay coeficientes de ponderación.



### PLANOS DE ORDENACIÓN:

MANZANA NORTE (Z5-T1)  
Superficie = 1.350,68 m<sup>2</sup>  
X=734233,604 Y=4386773,479  
X=734249,891 Y=4386798,722  
X=734249,582 Y=4386802,468  
X=734247,340 Y=4386805,819  
X=734199,736 Y=4386812,157  
X=734193,436 Y=4386812,388  
X=734193,654 Y=4386807,595  
X=734193,831 Y=4386805,872  
X=734195,887 Y=4386797,686  
X=734199,808 Y=4386790,751  
X=734201,487 Y=4386793,881  
X=734204,724 Y=4386788,233  
X=734231,210 Y=4386772,614  
X=734233,604 Y=4386773,479  
DATUM ETRS89. PROYECCION UTM.

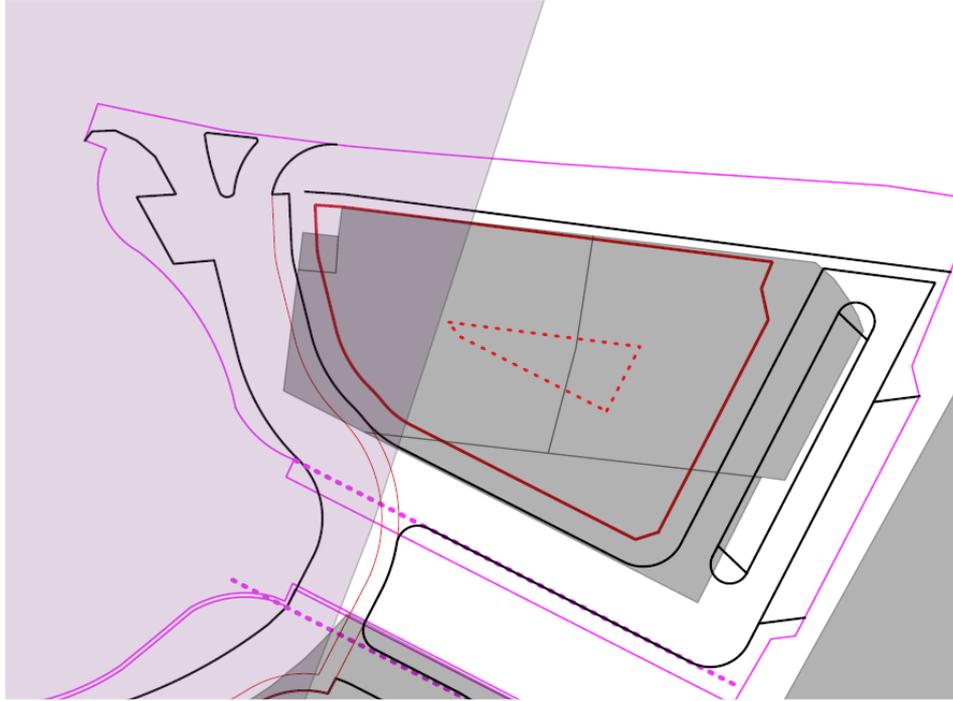


### LEYENDA

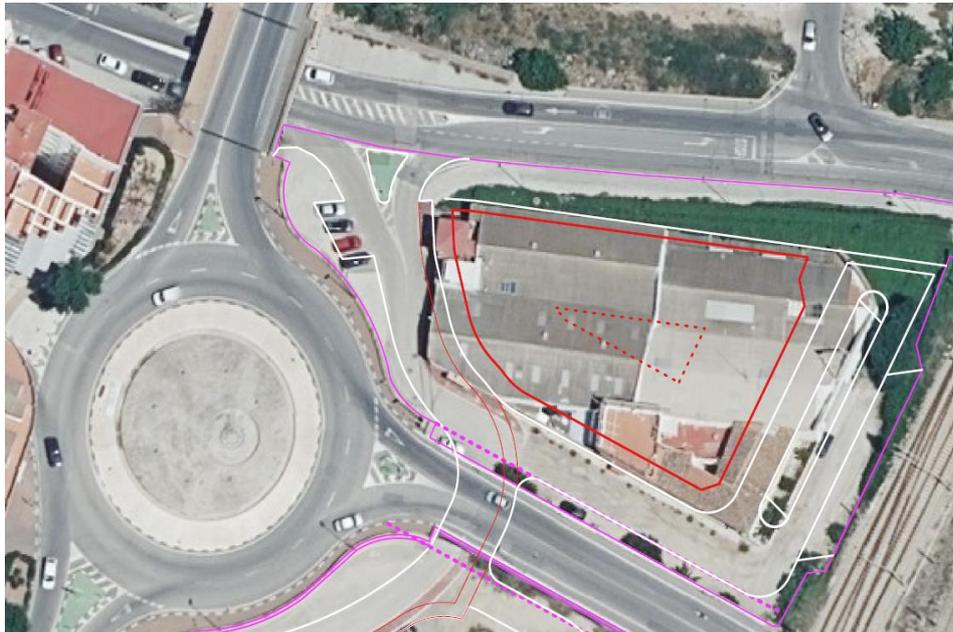
-  Alineación de fachada VIGENTE.
-  Alineación de fachada PROPUESTA.
-  Profundidad en planta I y superiores (Z5-T1).
-  Alineación de bordillo propuesto.
-  Carril bici propuesto.
-  Reserva ampliación puente A.D.I.F.
-  Reserva ferroviaria PGOU.

Detalle de superposición con plano catastral y afección arqueológica.



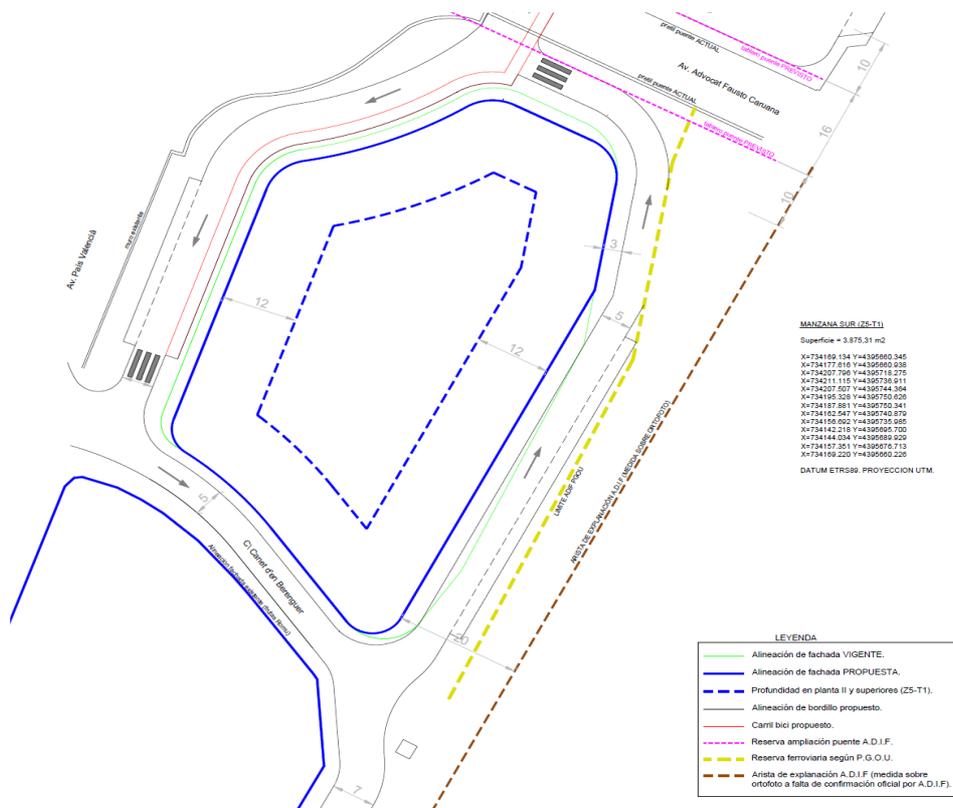


Detalle con superposición con ortofoto.



### MANZANA SUR

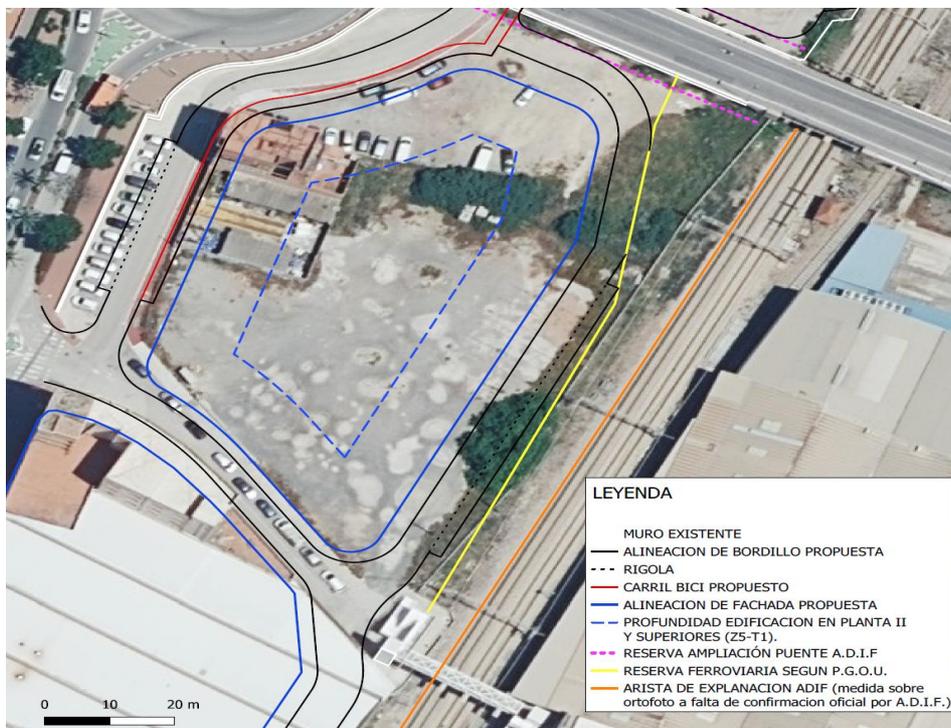
Abajo, alineaciones de la manzana y solape con la ordenación actualmente vigente y que es objeto de modificación:



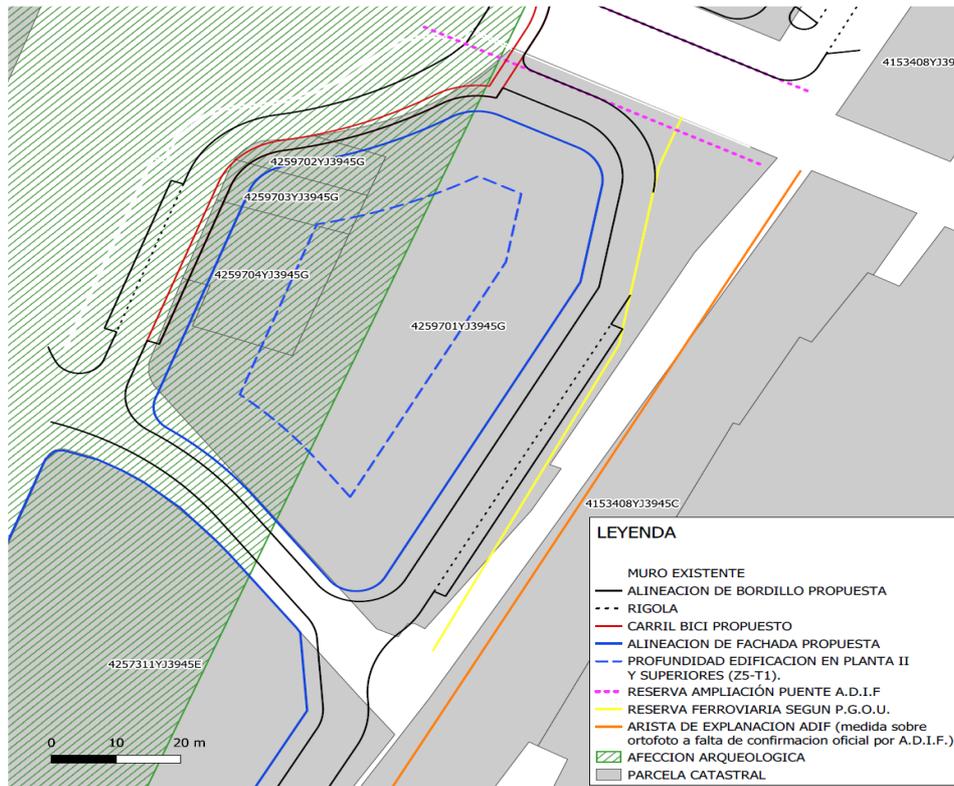
### LEYENDA

-  Alineación de fachada VIGENTE.
-  Alineación de fachada PROPUESTA.
-  Profundidad en planta II y superiores (Z5-T1).
-  Alineación de bordillo propuesto.
-  Carril bici propuesto.
-  Reserva ampliación puente A.D.I.F.
-  Reserva ferroviaria según P.G.O.U.
-  Arista de explanación A.D.I.F (medida sobre ortofoto a falta de confirmación oficial por A.D.I.F).

Abajo, solape con ortofoto:



Abajo, solape con plano catastral y afección arqueológica:



Zonificación: se mantiene la prevista en el PGOU, es decir, Z5/T1

**Superficie del uso privado:** 3.875,31 m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento objetivo** 3.875,31 (PB) + (2.481,55 I) + (2.481,55 II) + 2.481,55 III) = 11.319,96 m<sup>2</sup> techo.

Parámetro de la manzana que se excepciona respecto de la zonificación Z5/T1.

Altura máxima de la planta baja: 9 metros o la mayor/menor que resulte de cubrición efectiva de las vías del ferrocarril y la reposición del puente situado al norte.

Número de plantas: IV.



Gestión y materialización del aprovechamiento urbanístico a través de licencias de obras o actuaciones aisladas.

**19.- Condiciones de vallado de la franja oeste del BOE 1 del plan parcial de playas.**

El art. 34.1.2 del plan parcial de playas, BOE-1, queda redactado como sigue:

1.2.- Condiciones de vallado de las parcelas:

El vallado recayente al viario municipal así como el recayente a cualquier espacio público y también el que ocupe suelo incluido dentro de la servidumbre de protección de la línea de dominio público marítimo-terrestre tendrán una altura máxima de 1 metro macizo, pudiendo con cerrajería o similar alcanzar un altura máxima de 1,50 metros. La porción de cerrajería o similar deberá ser traslúcida, debiendo tener una proporción mínima de huecos del 60% de su superficie.

Estos mismos límites máximos regirán para el vallado entre parcelas.

Se exceptúa de estas previsiones el vallado de la manzana M-1, que se regirá por las previsiones del art. 54 bis de las normas urbanísticas del PGOU, en coherencia con las previsiones sobre ese extremo que regula la alineación oeste de la Avenida Italia.”

