



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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. 52.3 del TRLOTUP y el de apertura de período de consultas (art. 53.1).

Previo.- Planteamiento inicial.-

Por medio de la presente se pretende avanzar en el constante proceso de actualización (que ya se ha desarrollado parcialmente en otros procedimientos anteriores) de distintas previsiones establecidas en el plan general de ordenación urbana de 1992 de Sagunto (en adelante PGOU), así como de algunos de sus planes de desarrollo para algunos de sus ámbitos. En algunos de esos espacios, el paso del tiempo, más de 3 décadas, ha evidenciado el desfase/obsolescencia del planteamiento originario del PGOU y/o de sus planes de desarrollo, o bien la falta de previsión de factores esenciales que intervienen en su desarrollo o el hecho de que estos se hayan producido de forma sobrevenida. Prueba de ello es la falta de ejecución material de dichos ámbitos y de implantación efectiva de los usos previstos 30 años después de su definición inicial en el año 1992, y que no se vislumbra la formulación de iniciativas privadas para ello, lo que se traduce la práctica en ámbitos abandonados, degradados y marginales, generando porciones de trama urbana sin desarrollar, con un aspecto no deseable; y que por medio de la presente se abordan intentando su impulso e integración en la trama urbana consolidada. Es el caso de la UE 5; de las UUEE 6, 7 y 8; de la denominada zona de Bajo Vías, del antiguo SGES 30 y del gran espacio de las calles Islas Córcega-Menorca.

Además, se procede a actualizar y adaptar varias determinaciones de las normas urbanísticas en diversos ámbitos, intentando que haya uniformidad de criterio en zonificaciones similares (es el caso del BOE 2) y, en algunos casos, actualización de planteamientos, reubicación de usos más idóneos buscando su mejor localización, etc. Se busca, en definitiva, mejores soluciones de ordenación, con una mayor optimización de la calificación de los espacios, para que sean más aptos e idóneos para el fin para el que están previstos. Cuando un espacio queda en un estado de abandono absoluto y no hay uso efectivo del mismo, se está malgastando un recurso escaso y finito, el suelo, que además entra en un proceso de degradación y de generación de efectos indeseables para los colindantes. Los procesos de planeamiento urbanístico que buscan soluciones de ordenación más idóneas para estas bolsas de suelo internas son preferibles a simples procesos de expansionismo, reclasificando suelo no urbanizable para generar nuevo tejido urbano. Este proceso de reflexión "ad intra" de las soluciones de ordenación internas debe ser necesariamente previo a cualquier otro proceso "ad extra", que sólo es una opción admisible cuando el ya previsto como urbano o urbanizable está agotado, que no es el caso. En el caso de Sagunto existe importantes bolsas de suelo a las que hay que intentar dar una mejor solución.

Por último, figuran supuestos de aclaración o precisión de lo ya aprobado, para dotar de mayor seguridad la tramitación y el otorgamiento de licencias (por



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

ejemplo, las alineaciones del F-1 y del E-2; o la redacción del art. 97 de las normas urbanísticas).

Los sectores y zonificaciones afectados por la presente no son exclusivamente, a diferencia de la anterior modificación conjunta de estas características del año 2023, sectores industriales o terciarios. Ahora, la modificación también afecta a sectores/ usos residenciales, sin renunciar por ello a seguir mejorando aquellos, completando y mejorando el proceso iniciado por aquel procedimiento.

Para el impulso de la parte más significativa de la presente modificación, la referente a un nuevo enfoque para aquellas bolsas de suelo que adolecen de degradación, abandono y falta de desarrollo, ha sido decisiva la nueva redacción dada en el año 2019 a diversos preceptos de la LOTUP, reguladores de una de las categorías de los planes de reforma interior y cuya redacción aparece ahora recogida en los siguientes artículos del TRLOTUP en estos términos:

Art. 76 del TRLOTUP

Artículo 76 Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.

Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.

3. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

- a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.*
- b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.*

4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por los propietarios y propietarias, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.

5. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o de la delimitación de estos ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana implicará la obligación de urbanizar y edificar, sin necesidad de declarar el incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar, en caso de incumplir los plazos establecidos en el programa de actuación.

6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En el ámbito del plan se procurará garantizar, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de este texto refundido, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiera corresponderle a cada propietario o propietaria que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.

7. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se ejercitará desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del plan.

8. La obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinados al uso dotacional público, así como la financiación de la ejecución de las reservas dotacionales destinadas a equipamientos públicos o de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán ejecutar con cargo a los incrementos de aprovechamiento adicional que pudieran atribuirse con ese fin, bien en determinadas parcelas aisladas edificables o bien en los ámbitos correspondientes a aquellas unidades de ejecución urbanizadora localizadas en suelo urbano o en urbanizable o a aquellos complejos inmobiliarios que así se delimiten, en los términos establecidos en el plan de reforma interior o en el plan general, justificada en el resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica. En todo caso, este aprovechamiento adicional le corresponde a la administración con carácter fiduciario para satisfacer las finalidades señaladas.

9. En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes derivados de las finalidades establecidas en el número anterior, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de la actuación de regeneración urbana, y en último término mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre distribuyéndose entre las personas propietarias y titulares de bienes especialmente beneficiadas por la actuación.

10. En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Los límites cuantitativos suplementados de dicho tipo de planeamiento se encuentran en el siguiente precepto del mismo texto legal:

Art. 36 del TRLOTUP

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

- a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.*
- b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.*
- c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.*
- d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.*

...”



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

En ambos preceptos se ha resaltado subrayado aquellos extremos de los que se va a hacer uso en la toma de decisiones municipales, para los que esta administración municipal se encuentra expresamente habilitada por dichas normas. Esas previsiones permiten adoptar decisiones normativas municipales encaminadas a encontrar una mejor solución urbanística para ámbitos que objetivamente y de forma manifiesta están en el supuesto de hecho de las mismas. Se trata, en definitiva, de integrar esas bolsas de suelo que son enclaves aislados en pleno suelo urbano consolidado en unos casos y bordes en el otro en la trama urbana consolidada.

La enumeración de los 16 extremos cuya modificación se aborda por medio del presente expediente sería la siguiente:

- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de la UA 5 del PGOU de Sagunto.
- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de zona UUEE 6, 7 y 8.
- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora de zona Bajo Vías del PGOU de Sagunto.
- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora del antiguo SGES 30.
- Delimitación Plan de Reforma Interior de mejora del espacio sito en las calles Islas Menorca y Córcega.
- Concreción del ámbito de la redelimitación de la unidad de ejecución del BOE 2 del PP de Playas y definición del régimen de actuaciones aisladas para el resto del ámbito.
- Precisión de las alineaciones de manzana no consolidada de la Unidad de Ejecución F1 OESTE y E-2 del PP de Playas.
- Modificación ordenanza placas solares, flexibilización de criterios.
- Localización usos dotacionales y edificables sector industrial Cami la Mar 1 y Eucolsa.
- Localización usos dotacionales y edificables sector industrial SEPES.
- Plan de Reforma Interior de la Vallesa Sur, modificación de alineaciones y calificación de espacios.
- Modificación de 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.
- Régimen de entradas y salidas de vehículos pesados a actividades.
- Aclaración de los términos vigentes del art. 97 de las normas urbanísticas del PGOU.
- Ampliación del cuadro de usos del dotacional de la Plaza Ibérica, desvinculado de forma efectiva del uso escolar.
- Trasvase de volumetría entre los sectores terciarios B, D y E del PERI 7



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Primero.- Concreción de cada uno de los objetivos pretendidos en este momento:

Se está ante 16 cuestiones concretas, sin perjuicio de las adicionales similares que se puedan plantear durante el período de consultas y de información pública, y que se agregarían, en su caso, al acuerdo de este último. Igualmente, algunas de las cuestiones planteadas podrían finalmente no ser objeto de aprobación definitiva, aunque concudiesen al período de información pública, si así se considerase procedente (por ejemplo, el caso de Vallesa Sur, si no hubiese una conformidad expresa de los propietarios de las parcelas afectadas: el trasvase de volumetría en el PERI si no se acreditase satisfacción de un mínimo de interés general, etc).

En ese sentido se procede a enumerar y especificar todas las modificaciones objeto de la presente actuación:

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

1.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente en la UA 5 son las siguientes:

Las alineaciones y la calificación de espacios vigentes actualmente en dicha unidad de ejecución tienen la siguiente representación gráfica:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D., RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



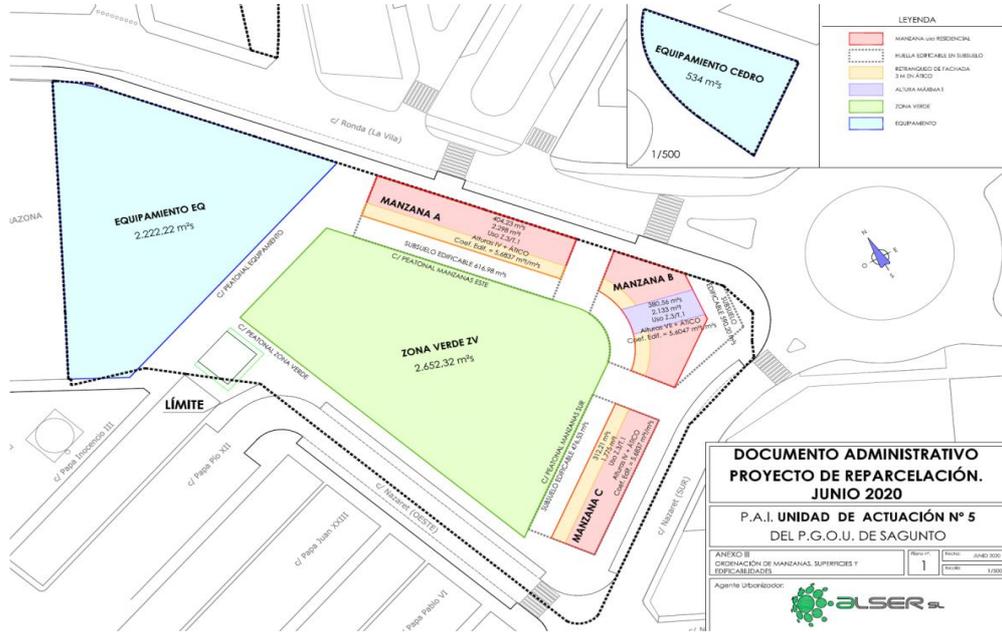
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



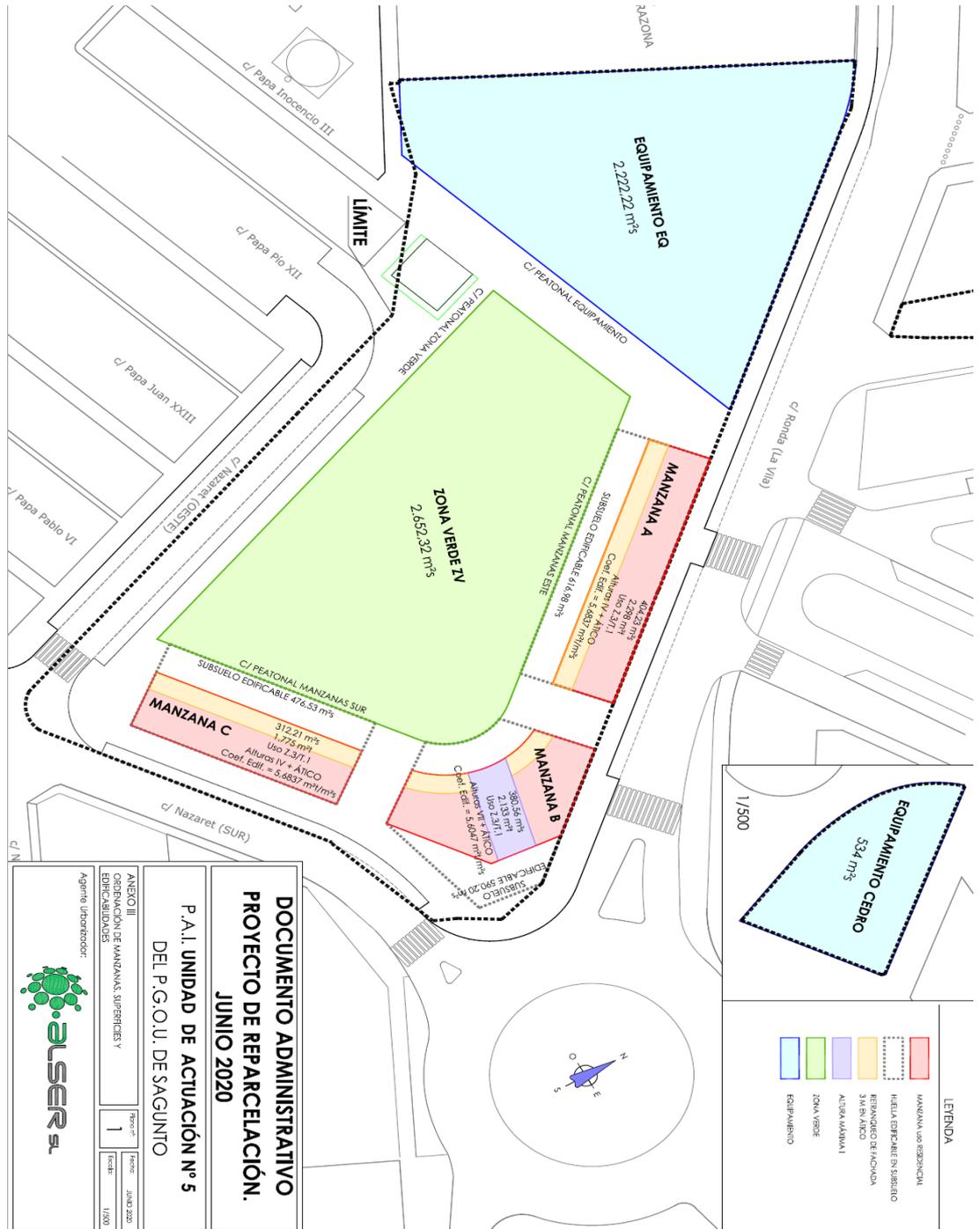
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Los parámetros urbanísticos globales vigentes de dicha unidad de ejecución son los siguientes:

El área total de reparto es de 10.394,43 m², que se corresponde en su integridad con la superficie de aportación con derecho de adjudicación. La edificabilidad total del P.A.I. es de 6.205 m² de techo.

REPARTO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL SECTOR:

SOLARES PATRIMONIALIZABLES			
Manzana	m ² solar	Edificabilidad	m ² techo
A	404,23	5,6837	2.298
B	380,56	5,6047	2.133
C	312,21	5,6837	1.775
TOTAL	1.097,00		6.205

RED VIARIA Y ZONA VERDE:

RED VIARIA	
C/ Peatonal Equipamiento	521,65 m ²
C/ Peatonal Manzanas Este	414,56 m ²
C/ Peatonal Manzanas Sur	286,15 m ²
C/ Peatonal Zona Verde	959,14 m ²
C/ Nazaret Sur, parte	550,38 m ²
TOTAL RED VIARIA	2.731,89 m²

RED VIARIA EXTERNA	
Ampliación C/ Peral	749,00 m ²
C/ Cedro	408,00 m ²
TOTAL RED VIARIA EXTERNA	1.157,00 m²

ZONA VERDE	
TOTAL ZONA VERDE	2.652,32 m²

EQUIPAMIENTOS:

EQUIPAMIENTOS	
EQ	2.222,22 m ²
EQ CEDRO (Externo)	534,00 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTO	2.756,22 m²

1.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se somete al trámite de consultas sería la siguiente:

Los nuevos parámetros urbanísticos del ámbito, dentro de los límites cuantitativos de los arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP arriba transcritos, serían los siguientes:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265-5858
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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 m2

Superficie Solar sobre rasante: 616,98 m2

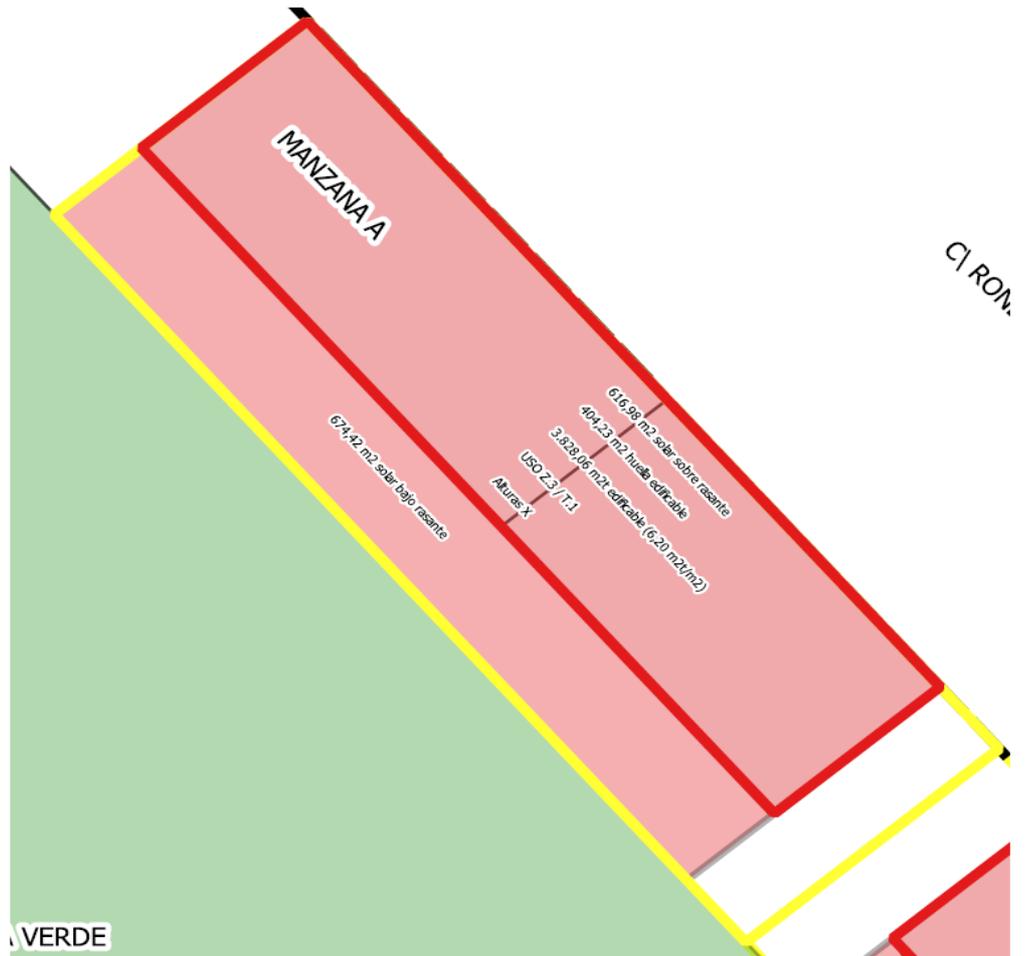
Superficie edificable por encima de rasante: 404,23 m2

Edificabilidad m2 techo: 3.828,06 m2t

Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,20 m2t/m2parcela

Uso Z.3/T.1

Alturas: X



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

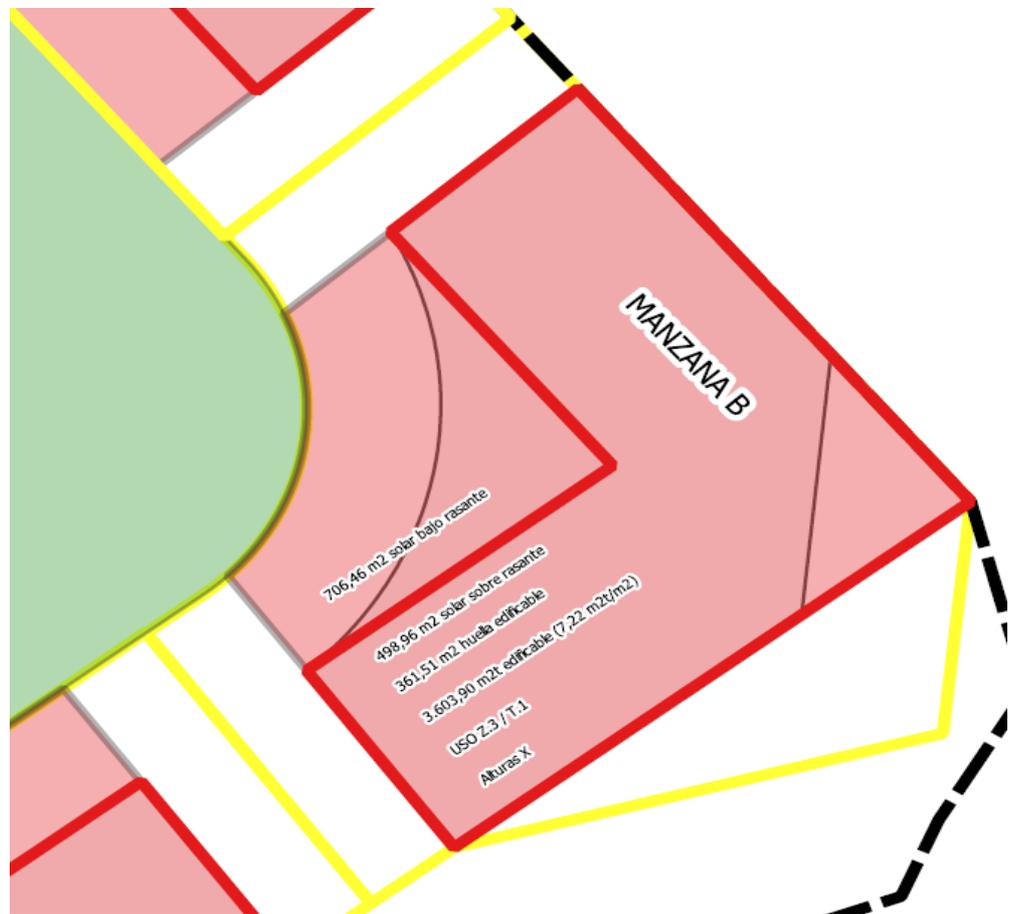
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Manzana B:

Superficie Solar bajo rasante: 706,46 m²
Superficie del solar sobre rasante: 498,96 m².
Superficie edificable por encima de rasante: 361,51 m²
Edificabilidad m² techo: 3.603,9 m²t
Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 7,22 m²t m²t/m²parcela
Uso Z.3/T.1
Alturas: X



Manzana C:

Superficie Solar bajo rasante: 534,18 m²
Superficie Solar sobre rasante: 476,53 m²



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 11 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

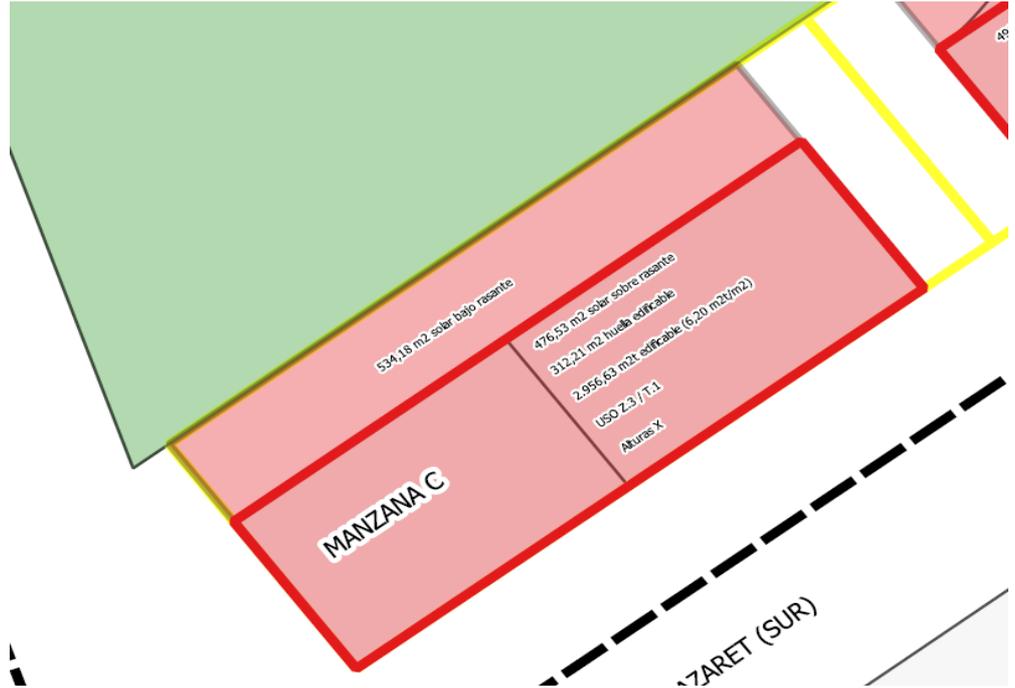
C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Superficie edificable por encima de rasante: 312,21 m²
 Edificabilidad m² techo: 2.956,63 m²t
 Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,20 m²t/m²parcela
 Uso Z.3/T.1
 Alturas: X



Zonas verdes: 2.652,32 m²
 Equipamientos: 2.756,22 m²
 Viario: 3.425,82 m²

Esquema de la ordenación que se somete al trámite de consultas



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



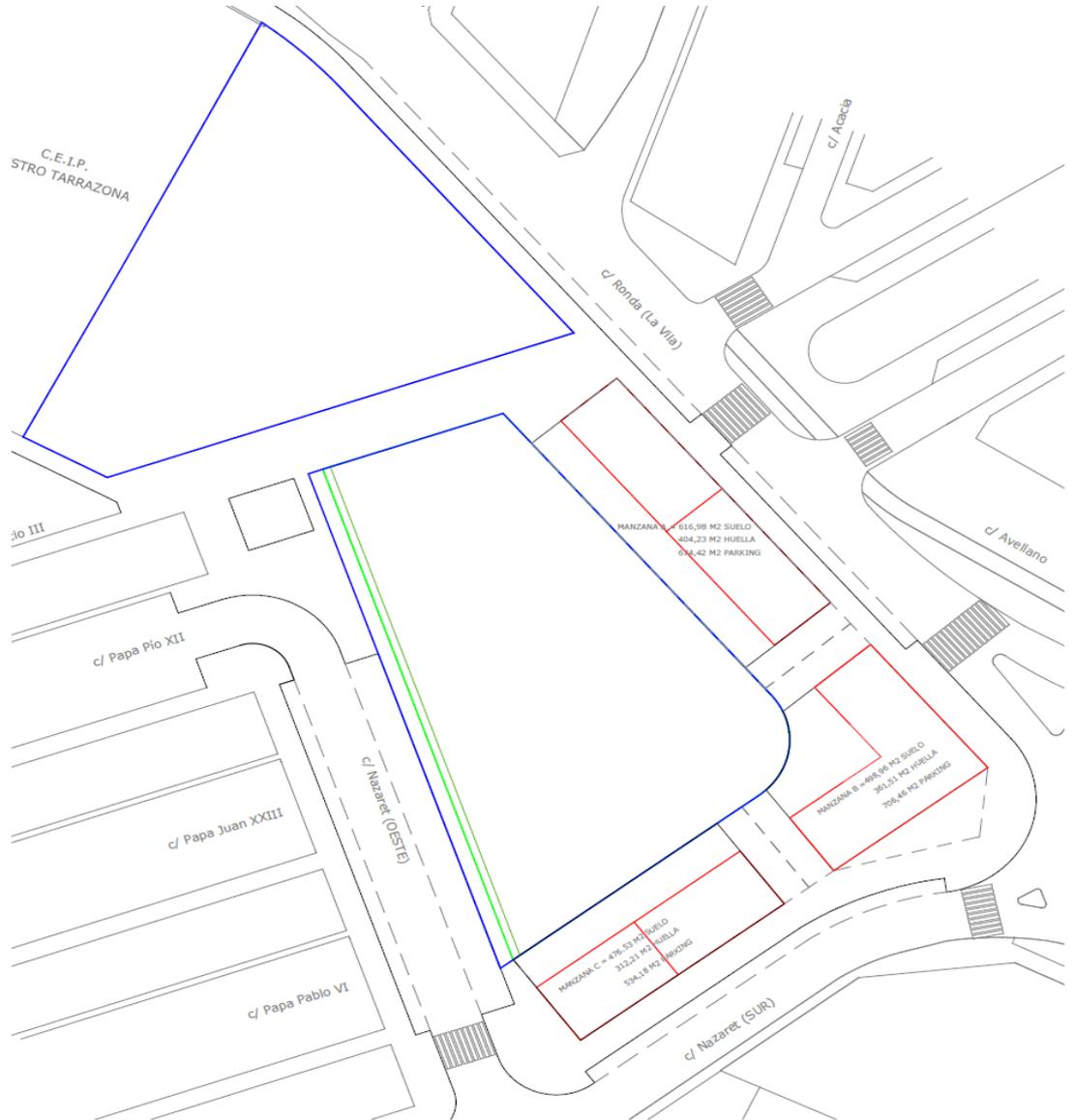
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



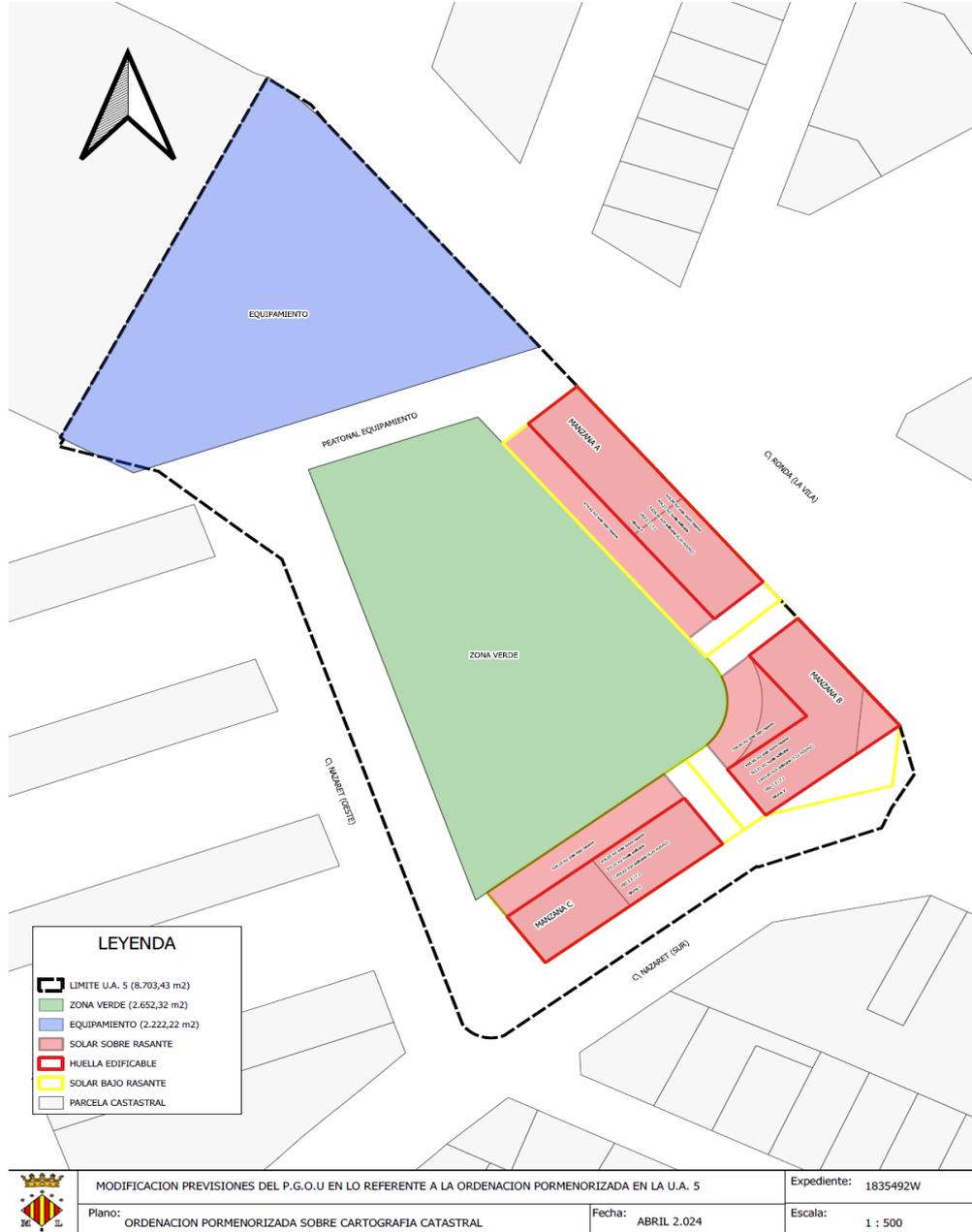
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

LEYENDA

-  LIMITE U.A. 5 (8.703,43 m²)
-  ZONA VERDE (2.652,32 m²)
-  EQUIPAMIENTO (2.222,22 m²)
-  SOLAR SOBRE RASANTE
-  HUELLA EDIFICABLE
-  SOLAR BAJO RASANTE
-  PARCELA CASTAstral

Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



LEYENDA	
	LIMITE U.A. 5 (8.703,43 m2)
	ZONA VERDE (2.652,32 m2)
	EQUIPAMIENTO (2.222,22 m2)
	SOLAR SOBRE RASANTE
	HUELLA EDIFICABLE
	SOLAR BAJO RASANTE
	PARCELA CASTRAL

	MODIFICACION PREVISIONES DEL P.G.O.U EN LO REFERENTE A LA ORDENACION PORMENORIZADA EN LA U.A. 5		Expediente: 1835492W
	Plano: ORDENACION PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO (P.N.O.A)	Fecha: ABRIL 2.024	Escala: 1 : 500



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 16 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

LEYENDA

-  LIMITE U.A. 5 (8.703,43 m2)
-  ZONA VERDE (2.652,32 m2)
-  EQUIPAMIENTO (2.222,22 m2)
-  SOLAR SOBRE RASANTE
-  HUELLA EDIFICABLE
-  SOLAR BAJO RASANTE
-  PARCELA CASTAstral

1.3.- Razones de la modificación:

Delimitado dicho ámbito de gestión conjunta por el PGOU de 1992 (es decir, hace 32 años) y redefinida urbanísticamente en el año 2008 por medio del correspondiente plan de reforma interior (es decir, hace 16 años), el aspecto de la zona a fecha de hoy es este:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Se está ante una bolsa de suelo con aspecto de abandono en plena trama del núcleo urbano de El Puerto de Sagunto. Y el aspecto del mismo no es peor porque en el contexto del programa de actuación integrada finalmente resuelto



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

se demolieron las construcciones preexistentes, en ruina y abandono, con usos marginales.

El programa de actuación integrada, adjudicado en el año 2008, fue resuelto en el año 2022 por inactividad material del agente urbanizador.

No ha habido iniciativas privadas para subrogarse en la condición de agente urbanizador para su desarrollo en los términos en que figura aprobado administrativamente, lo que hace presuponer el poco atractivo de las previsiones del PGOU-92 sobre su aprovechamiento, reducido. No se considera que el diseño urbano aprobado en el año 2008 generase dicho efecto disuasorio y, de hecho, se considera el modelo idóneo para generar construcciones de calidad sin afecciones al entorno inmediato.

El estado de abandono en plena trama urbana es evidente y no se aprecian indicios de que se pretenda su desarrollo.

Las posibilidades legales abiertas por la nueva regulación actualmente vigente (arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP) permiten, con un procedimiento municipal, potenciar las posibilidades de ámbitos que objetivamente se encuentren dentro del supuesto de hecho de dichos preceptos.

La asignación de edificabilidades se ha hecho de forma proporcional a las parcelas edificables definidas en el proyecto de reparcelación.

1.4- Consecuencias de la modificación:

Se pretende incentivar la ejecución material de una trama urbana donde actualmente existe un espacio abandonado.

Se deberá realizar la correspondiente adaptación del proyecto de reparcelación aprobado para recoger las modificaciones de forma individualizada respecto de cada parcela edificable.

El umbral máximo de X alturas previsto en las normas urbanísticas del PGOU no se supera.

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

2.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:

Las alineaciones y la calificación de espacios en dichas unidades de ejecución tienen la siguiente representación gráfica:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 174



FIRMADO POR

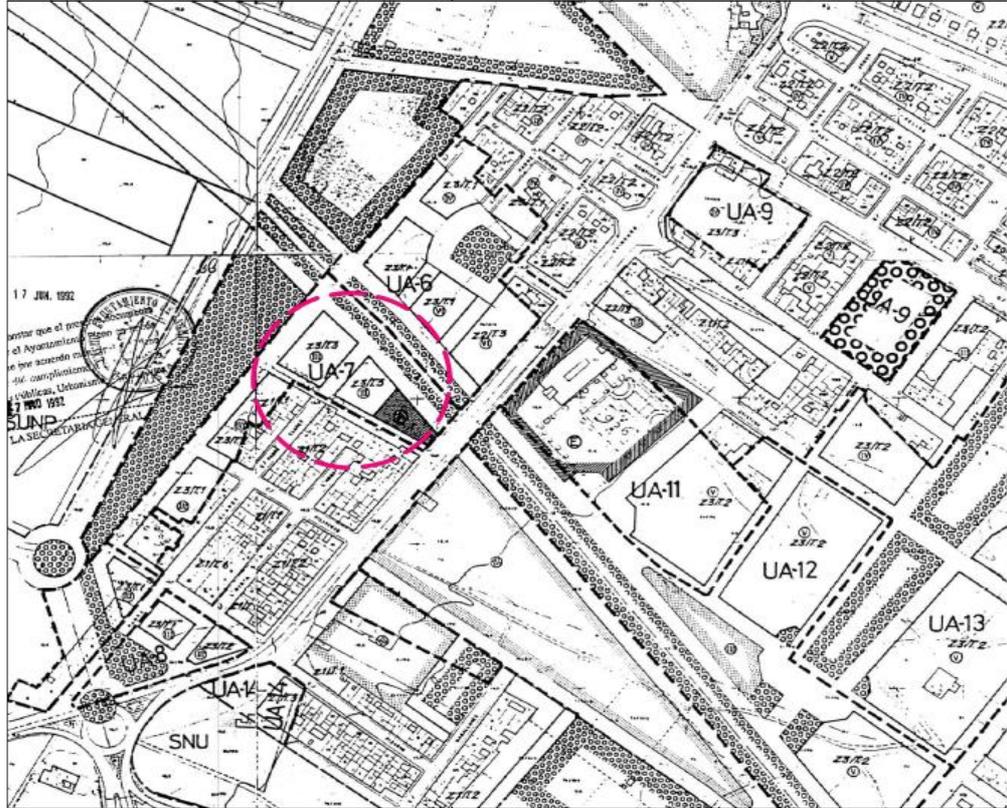
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F



Se trata de tres unidades de ejecución con la siguiente superficie y aprovechamiento:

UE 6

Superficie.....	13.109 m2
Superficie edificable.....	5.690 m2
Aprovechamiento.....	20.228 m2techo
Densidad.....	184 viviendas
Alturas.....	IV-VI





FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



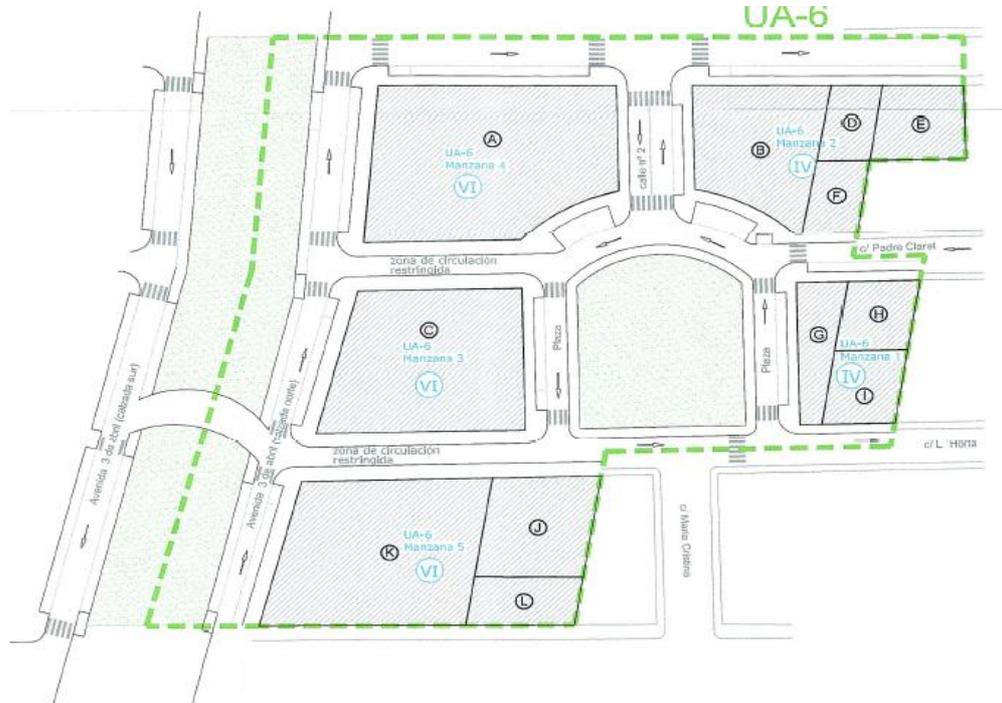
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



UE 7

Superficie.....	11.587 m2
Superficie edificable.....	4.831 m2
Aprovechamiento.....	15.313 m2techo
Densidad	139 viviendas
Alturas.....	III



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



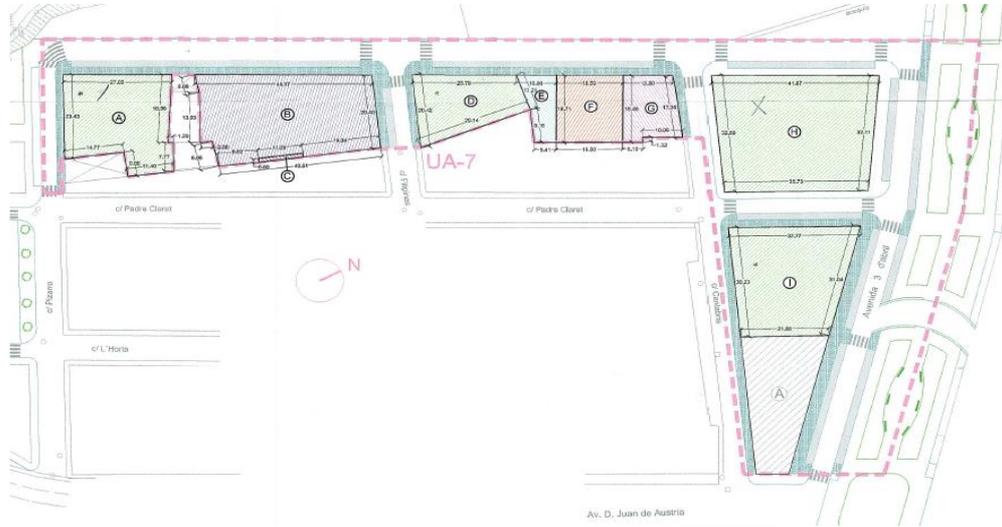
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



UE 8

Superficie.....	7.546 m2
Superficie edificable.....	1.488 m2
Aprovechamiento.....	4.150 m2techo
Densidad.....	38 viviendas
Alturas.....	III



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

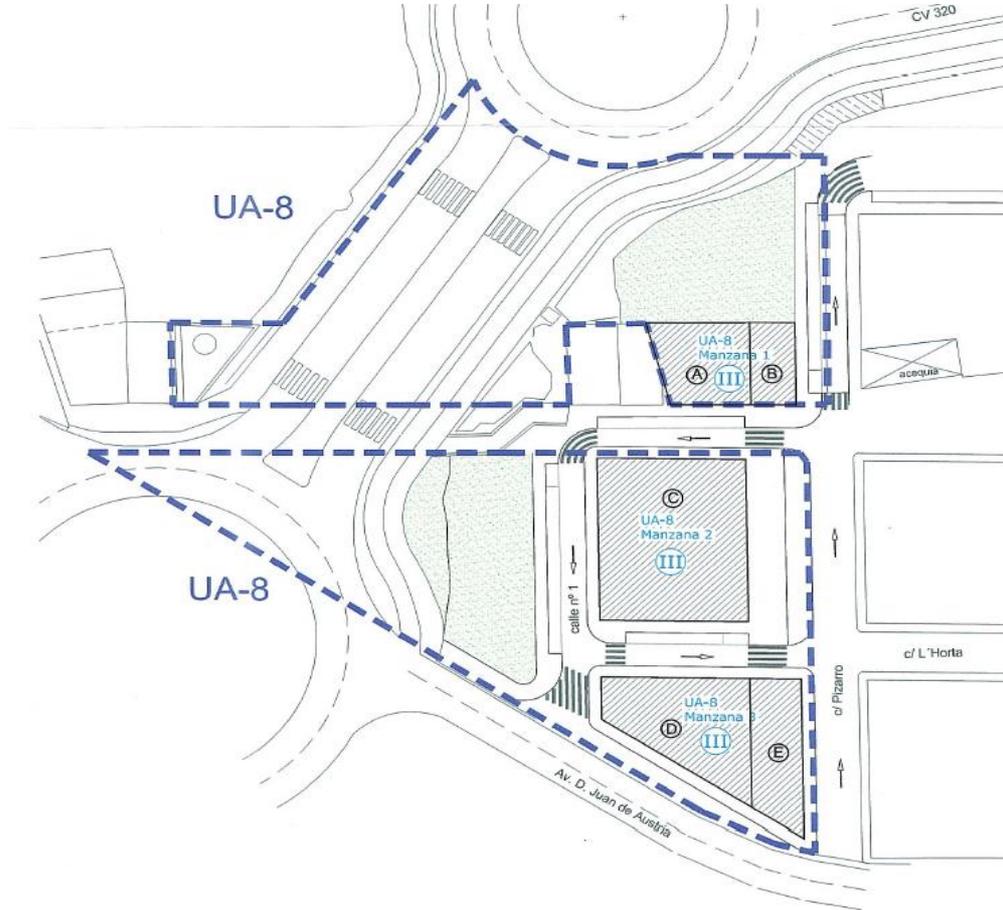


FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



2.2.- La propuesta de modificación del aprovechamiento y las alturas que se plantea sería la siguiente:

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





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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 pretendida con ortofoto.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 25 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Los nuevos parámetros urbanísticos del ámbito, dentro de los límites de los arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP arriba transcritos, serían los siguientes:

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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

UE 6

Superficie.....13.109 m2
 Superficie edificable.....5.690 m2
 Aprovechamiento.....26.218 m2techo
 Densidad.....337 viviendas
 Alturas.....VIII

UE 7

Superficie.....11.587 m2
 Superficie edificable.....4.831 m2
 Aprovechamiento.....23.174 m2techo
 Densidad 386 viviendas
 Alturas.....VIII

UE 8

Superficie.....7.546 m2
 Superficie edificable.....1.488 m2
 Aprovechamiento..... 7.546 m2techo
 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.

2.3.- Razones de la modificación:

Son similares a los enunciados en el caso anterior.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

No ha habido iniciativas para subrogarse en la condición de agente urbanizador para su desarrollo en los términos en que figura aprobado administrativamente, lo que hace presuponer el poco atractivo de las previsiones del PGOU-92.

El estado de abandono en plena trama urbana es evidente y no se aprecian indicios de que se pretenda su desarrollo.

Las posibilidades legales abiertas por la nueva regulación actualmente vigente (arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP) permiten, con un procedimiento municipal, potenciar las posibilidades de ámbitos que objetivamente se encuentren dentro del supuesto de hecho de dichos preceptos.

La asignación de edificabilidades y de densidades se hará de forma proporcional a las parcelas edificables definidas en el proyecto de reparcelación.

2.4- Consecuencias de la modificación:

Se pretende la ejecución material de una trama urbana donde actualmente existe un espacio abandonado.

Se deberá realizar la correspondiente adaptación del proyecto de reparcelación aprobado para recoger las modificaciones de forma individualizada respecto de cada parcela edificable.

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

3.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 29 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

POLÍGONO COMERCIAL BAJO VÍAS

CUADRO DE SUPERFICIES			
Ámbito redelimitado	=	58.264,09 m ² s	
Edificabilidad bruta	= 0,75 m ² t / m ² s =	43.698,07 m ² t	
Área de reparto	=	54.384,04 m ² s	
Suelo patrimonializable	=	33.659,00 m ² s	
Coefficiente de edificabilidad	=	1,298 m ² t / m ² s	
Aparcamiento en viario y parcela pública	=	399 plazas	
Zonas verdes	=	5.178,50 m ² s	Igual al PRIM aprobado

Área de Reparto

Parcelas	53.376,04 m ²
Acequias Sindicato	1.008,00 m ²
Total Área de Reparto =	54.384,04 m²

Suelo patrimonializable total a repartir = 33.659,00 m²

$$\frac{\text{Superficie patrimonializable}}{\text{Área de reparto}} = \frac{33.659,00}{54.384,04} = 0,6189 \text{ m}^2 \text{ suelo patrimonializable por m}^2 \text{ de suelo de aportación}$$

Aparcamiento en viario y parcela pública:

Cordón = 1.250,00 m / 5,00 = 250 plazas

Batería = 130,00 m / 2,50 = 52 plazas

Parcela = 2.224,00 m² / 23,00 = 97 plazas

399 plazas



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

POLIGONO COMERCIAL BAJO VIAS

1. CALIFICACION DEL SUELO
Tipología edificatoria Z5 (Polígono Cívico-Comerciales o de Servicios)

2. REGIMEN GENERAL DE USOS PORMENORIZADOS

USOS	Dominante / Preferente	MANZANAS 1, 2 y 3		MANZANA 4	
		Comercial	Cualquier categoría	Comercial	Tipo 3 Grandes Almacenes sin limitación de venta a una sola planta
Compatible / Alternativo	Hoteleros	Hoteleros	Hoteleros	Hoteleros	Hoteleros
	Industria Urbana	Industria Urbana	Tipo 3	Industria Urbana	Tipo 3
	Recreativos	Recreativos	Cualquier categoría	Recreativos	Cualquier categoría
	Oficinas	Oficinas	Categoría 3	Oficinas	Categoría 3
	Garaje (Aparcamiento/Talleres de Automóviles)	Garaje (Aparcamiento/Talleres de Automóviles)	Cualquier categoría	Garaje (Aparcamiento/Talleres de Automóviles)	Cualquier categoría
	Asistencial	Asistencial	Cualquier categoría	Asistencial	Cualquier categoría
	Deportivo	Deportivo	Cualquier categoría	Deportivo	Cualquier categoría
	Escolar/Docente	Escolar/Docente	Cualquier categoría	Escolar/Docente	Cualquier categoría
	Sanitario	Sanitario	Cualquier categoría	Sanitario	Cualquier categoría
	Socio Cultural	Socio Cultural	Cualquier categoría	Socio Cultural	Cualquier categoría
Religioso	Religioso	Cualquier categoría	Religioso	Cualquier categoría	
Servicios de administración	Servicios de administración	Cualquier categoría	Servicios de administración	Cualquier categoría	
Incompatible / Prohibido	Viviendas Usos no asignados como compatibles	Cualquier categoría	Viviendas Usos no asignados como compatibles	Cualquier categoría	

POLIGONO COMERCIAL BAJO VIAS

ORDENANZAS CON EFICACIA NORMATIVA	MANZANA 1	MANZANAS 2 y 3	MANZANA 4
Tipo de Edificación	Edificación exenta o entre medianeras	Edificación exenta o entre medianeras	Bloque Exento
Altura de cornisa	16 m	16 m	16 m
Nº Plantas	IV	IV	IV
Parcela Mínima	Parcela Única	400 m ²	50% de la manzana
Fachada Mínima		20 m	
Edificabilidad	1,298 m ² /m ² s	1,298 m ² /m ² s	1,298 m ² /m ² s
Ocupación Máxima	100%	100%	60%
Retranqueos / Separaciones a linderos	Linderos: 0 / 3 mínimo No estará permitido el uso de estos espacios para almacenajes o cualquier otro uso diferente al de espacio libre.	Linderos: 0 / 3 mínimo No estará permitido el uso de estos espacios para almacenajes o cualquier otro uso diferente al de espacio libre.	Linderos: 0 / 5 mínimo No estará permitido el uso de estos espacios para almacenajes o cualquier otro uso diferente al de espacio libre.
Servidumbres	Retranqueo de 10 m en fondo de parcela. Inclante con la Avda. Fautó Caruana, que constituirá servidumbre de paso	En el caso de emplazamiento de Centros de Transformación Eléctrica, éstos estarán emplazados en la alineación de la edificación e integrados en la misma	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	En el interior de la parcela se dispondrán las plazas de aparcamiento, según PGOU a razón de los usos dispuestos	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	No permitidos	No permitidos
Sótanos	Se permiten sin limitación pudiendo ocupar toda la parcela	Se permiten sin limitación pudiendo ocupar toda la parcela	Se permiten sin limitación pudiendo ocupar toda la parcela
Semisótanos	No permitidos	No permitidos	No permitidos
Fachadas y Medianeras	Composición y estética libres aunque con acabados de tratamiento de fachada	Composición y estética libres aunque con acabados de tratamiento de fachada	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.	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.	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.

Para la trama urbana consolidada colindante, es la siguiente:





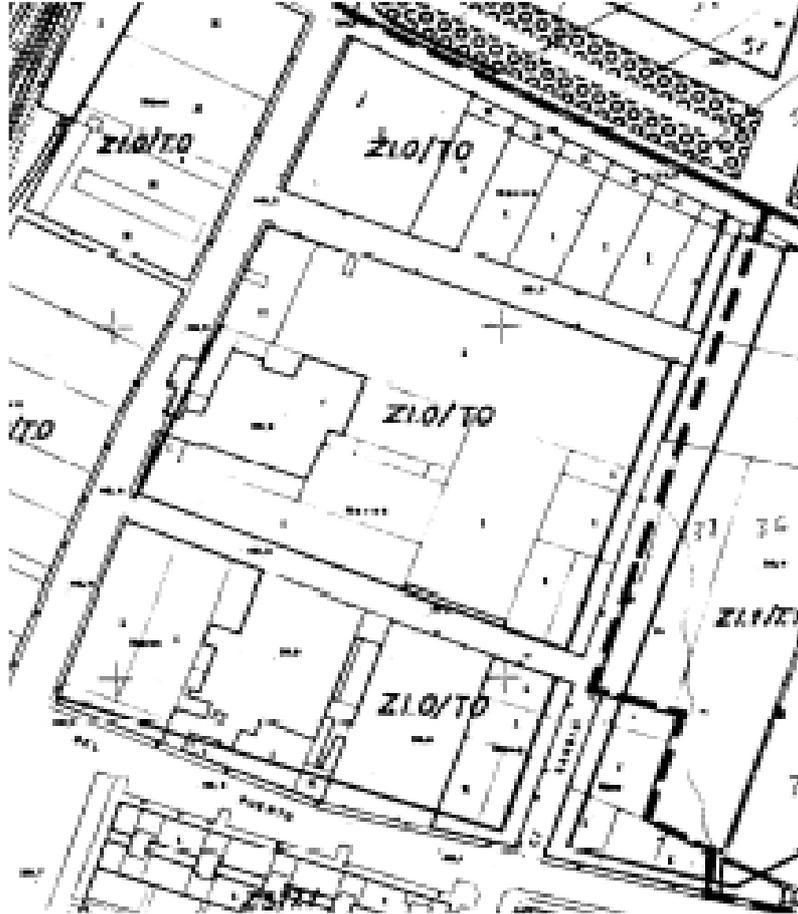
FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



2.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:

Parámetros urbanísticos:

UE 1

Superficie.....	62.129,33 m2
Índice de edificabilidad bruta.....	2 m2t/m2 suelo
Edificabilidad.....	124.258,66 m2 de techo
Aprovechamiento residencial.....	82.040,66 m2 techo
Aprovechamiento terciario.....	42.218 m2 de techo
Superficie residencial.....	12.158 m2
Superficie terciario.....	21.109 m2





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Densidad.....1.367 viviendas





FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265-58-58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

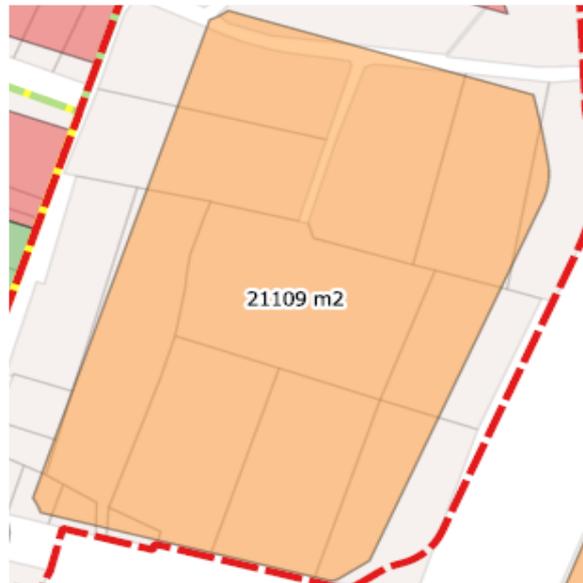
-  UE-1 (62.129,33 m²)
-  UE-2 (7.313,94 m²)
-  UE-3 (11.373,57 m²)
-  UE-4 (6.563,41 m²)

CALIFICACION

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

Manzanas edificables:

Manzana A:
 Uso: Terciario
 Superficie Solar: 21.109 m²
 Edificabilidad m² techo: 42.218 m²t
 Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 2 m²t/m²parcela
 Alturas: IV



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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			
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	



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

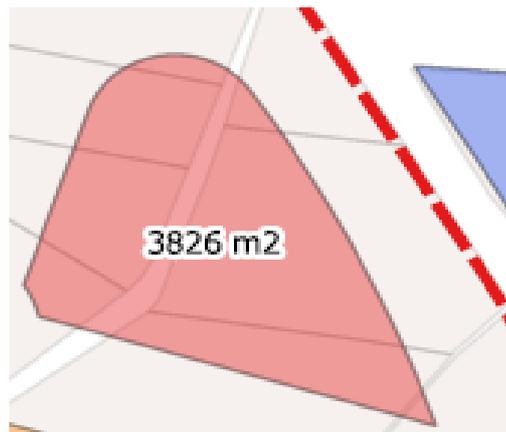
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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 m²
 Edificabilidad m² techo: 25.787 m²t
 Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,69 m²t/m²parcela
 Cuadro de usos: Z.3/T.3
 Alturas: X



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 38 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Manzana C:
Uso: Residencial
Superficie Solar: 3.395 m²
Edificabilidad m² techo: 22.882 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: 4.394 m²
Edificabilidad m² techo: 29.615 m²t
Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,69m²t/m²parcela
Cuadro de usos Z.3/T.3
Alturas: X



Manzana E:
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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 39 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Viaro:29.032'93 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 m2
Edificabilidad m2 techo: 14.626 m2t
Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 4,8 m2t/m2parcela
Cuadro de usos Z.3/T.3
Alturas: X



UE 3



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Superficie.....11.373,57 m2
 Índice de edificabilidad bruta.....2 m2t/m2 suelo
 Edificabilidad.....22.746 m2 de techo.
 Aprovechamiento residencial.....22.746 m2 techo
 Densidad.....379 viviendas
 Manzanas edificables.....

Manzana A:
 Uso: Residencial
 Superficie Solar: 3.723 m2
 Edificabilidad m2 techo: 22.746 m2t
 Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 6,11m2t/m2parcela
 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





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



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.

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:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 42 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Representación gráfica de la propuesta

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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



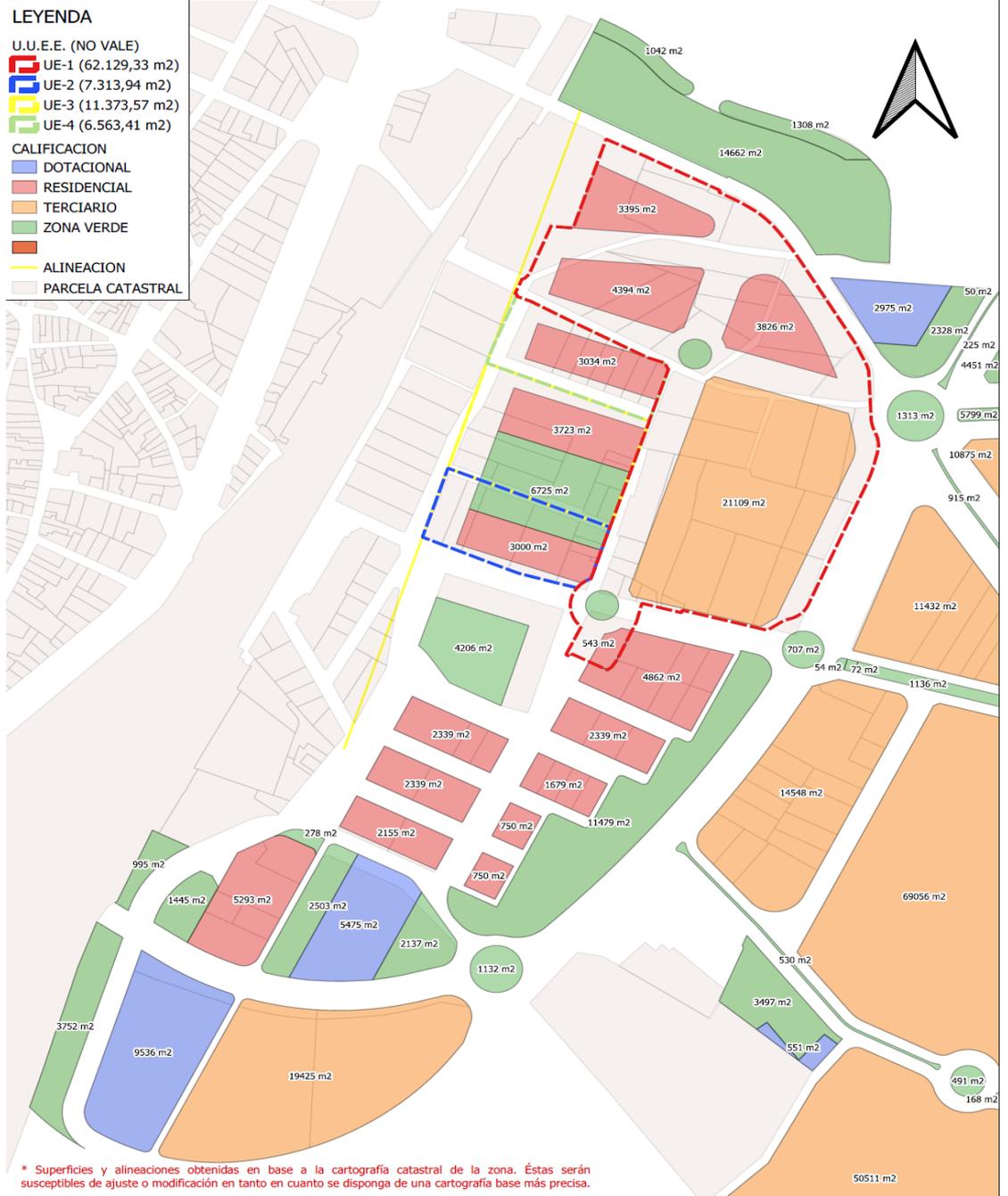
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.O.U. DE SAGUNTO. AMBITO DEL P.N.N 4, 5, 6 Y BAJO VIAS.

Expediente: 1835492W

Plano: ORDENACION PROPUESTA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

Fecha: ABRIL 2.024

Escala: 1 : 2.500



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 44 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

LEYENDA

U.U.E.E. (NO VALE)

 UE-1 (62.129,33 m2)

 UE-2 (7.313,94 m2)

 UE-3 (11.373,57 m2)

 UE-4 (6.563,41 m2)

CALIFICACION

 DOTACIONAL

 RESIDENCIAL

 TERCARIO

 ZONA VERDE



 ALINEACION

 PARCELA CATASTRAL

Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 46 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

- LEYENDA**
- U.U.E.E. (NO VALE)
 - UE-1 (62.129,33 m²)
 - UE-2 (7.313,94 m²)
 - UE-3 (11.373,57 m²)
 - UE-4 (6.563,41 m²)
 - CALIFICACION
 - DOTACIONAL
 - RESIDENCIAL
 - TERCIARIO
 - ZONA VERDE
 - ALINEACION
 - PARCELA CATASTRAL



* Superficies y alineaciones obtenidas en base a la cartografía catastral de la zona. Estas serán susceptibles de ajuste y modificación en cuanto se disponga de una cartografía base más precisa.

	MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.O.U. DE SAGUNTO. AMBITO DEL P.N.N 4, 5, 6 Y BAJO VIAS.	Expediente: 1835492W
Plano: ORDENACION PROPUESTA SOBRE ORTOFOTO (P.N.O.A)	Fecha: ABRIL 2.024	Escala: 1 : 2.500



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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





FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

LEYENDA

U.U.E.E. (NO VALE)

-  UE-1 (62.129,33 m²)
-  UE-2 (7.313,94 m²)
-  UE-3 (11.373,57 m²)
-  UE-4 (6.563,41 m²)

CALIFICACION

-  DOTACIONAL
-  RESIDENCIAL
-  TERCARIO
-  ZONA VERDE
- 

ALINEACION

PARCELA CATASTRAL

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

IV





FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D., RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

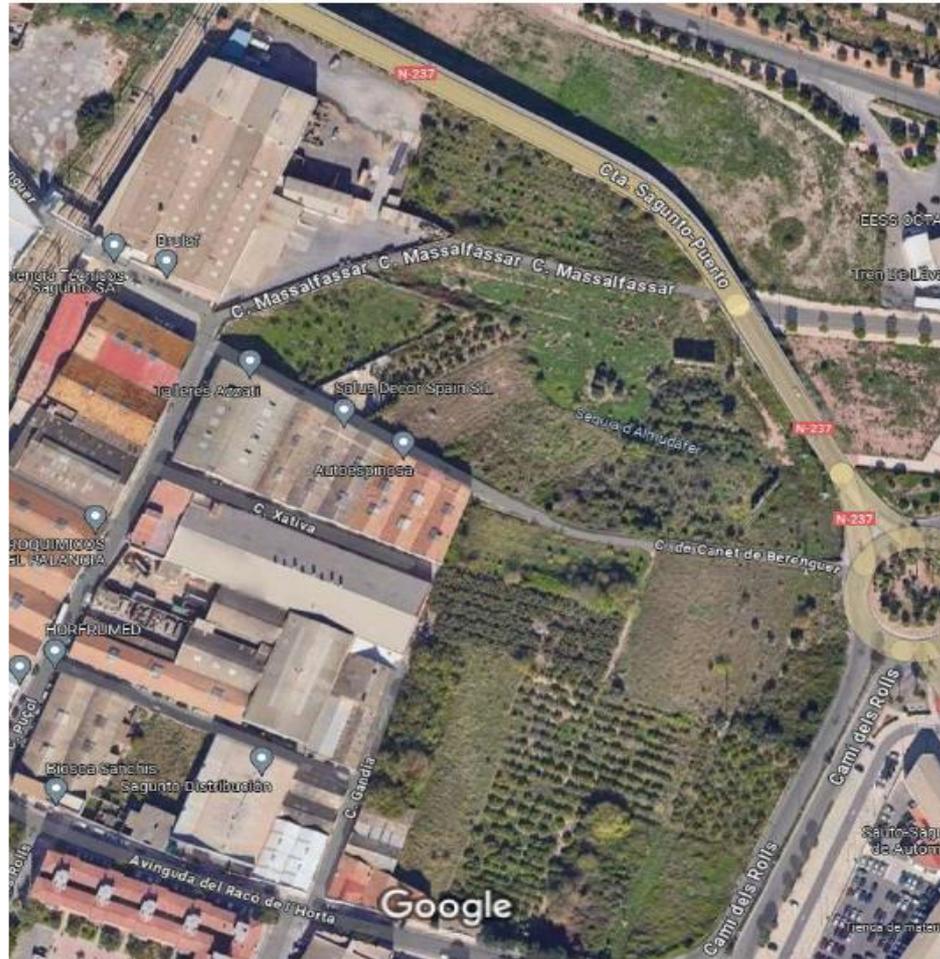
C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96 265 58 58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

3.3.- Razones de la modificación:

Son las mismas que las ya especificadas en los dos puntos anteriores.

Delimitada por el PGOU de 1992 (es decir, hace 32 años) y reordenada urbanísticamente en el año 2010 (es decir, hace 14 años), el aspecto de la zona a fecha de hoy es este:



El programa de actuación integrada adjudicada en el año 2003 fue resuelto por inactividad absoluta del agente urbanizador en el año 2023.

No ha habido iniciativas para subrogarse en la condición de agente urbanizador.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D., RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

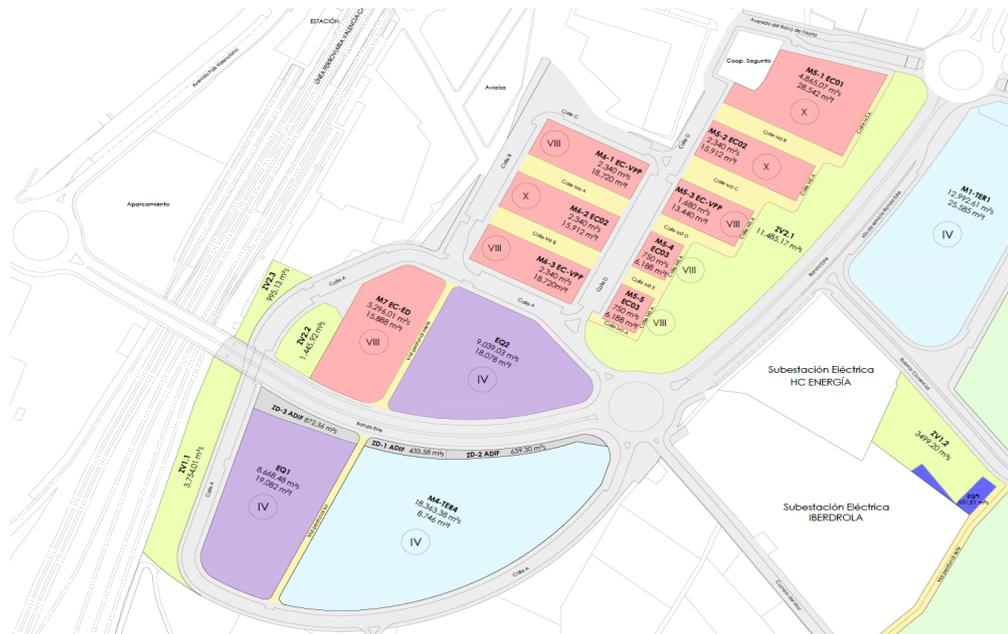
Planeamiento

Expediente 1835492W

El estado de abandono en plena trama urbana es evidente y no se aprecian indicios de que se pretenda su desarrollo.

Las posibilidades legales abiertas por la nueva regulación actualmente vigente (arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP) permiten, con un procedimiento municipal, potenciar las posibilidades de ámbitos que objetivamente se encuentren dentro del supuesto de hecho de dichos preceptos.

La asignación de usos, tipología y la definición de la trama urbana se ha hecho conforme a la existente en los ámbitos colindantes, tanto al Este como sobre todo al Sur, con el que el objeto del presente expediente forma una unidad física (Bajovías).



Se busca una coherencia urbana de la zona, en correspondencia con lo que ya proclamó el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en mayo del 2010, con ocasión de la aprobación definitiva de las bases de programación del MSC IV y anexos, cuando señalaba...

...
5.- La ordenación propuesta para el macrosector IV oeste deberá tener en cuenta que dado que la delimitación del sector en esta zona, así como la añadida de la UA nº 3, u otras, no tienen una conformación regular en su perímetro, ello obliga a realizar un ejercicio adicional en las propuestas de justificación de definición de las manzanas edificables en un contexto más amplio, el de una futura ordenación global del ámbito de Bajovías, a los efectos de justificar que la propuesta no condiciona ni limita un futuro desarrollo de todo el ámbito, debiéndose tener en cuenta como premisas de esa hipotética ordenación que:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 51 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

- a.- *Está prevista la ejecución de una losa de cubrición de las vías del ferrocarril, así como de la línea de alta velocidad.*
- b.- *La modificación de la ordenación de Bajo Vías, aprobada definitivamente por medio de acuerdo de 29.4.2010.*
- c.- *La continuación de los ejes viarios exteriores fundamentales que entroncan con el ámbito de Bajovías.*
- d.- *La generación de nuevos ejes viarios de entidad."*

Es ahora, con la presente propuesta, al amparo de las opciones permitidas a las administraciones municipales por los arts. 76 y 326.4 del TRLOTUP cuando se ve factible conseguir esa *ordenación global del ámbito de Bajovías*, ya anunciada por el pleno en el año 2010.

En el acuerdo municipal de selección de alternativa técnica, de julio del 2011, expresamente se señalaba que

"7.- Justificación de una solución de trazados que suponga una continuidad coherente de los ejes peatonales y viarios que con orientación este/oeste discurren por el macrosector VII, a los efectos de darle continuidad funcional hasta la estación del ferrocarril en Bajo Vías.

Comparativa a los efectos de determinar la propuesta de mayor calidad técnica del planeamiento presentado, considerando como tal aquella que consigue atender mejor los objetivos pretendidos por el Ayuntamiento y que así ha declarado a través de sus bases, de forma que su materialización física se traduzca en la mejor solución de diseño, presente y futuro, del espacio objeto de la misma:

Ambas propuestas de ordenación, la de ALSER y la de DUMN, cumplen con el objetivo de localización preferente de usos, con esquemas sensiblemente similares respecto de la orientación de la colocación principal de los usos, acatando en ese sentido las indicaciones de las bases de programación. Las diferencias entre ambas propuestas de planeamiento comienzan como no puede ser de otra forma, en la concreción del esquema de cada uno de los subámbitos.

Respecto del criterio de la posibilidad de apoyo en los ámbitos colindantes de suelo urbano, sin incremento del aprovechamiento asignado, a los efectos de un diseño más idóneo de la trama urbana, alejándolo de la subestación preexistente, ambas propuestas hacen uso de esa posibilidad, abarcando la integridad de la colindante UA 3 y de una porción de suelo urbano situado al oeste, que permiten una mejor ubicación del aprovechamiento residencial, sin incremento del previsto en el PGOU. En ese sentido la de ALSER, sin tocar ninguna de las naves donde actualmente se esté desarrollando una actividad amparada en licencia municipal, sí que incide más en el área degrada contigua al dominio público ferroviario, en estado de degradación y precariedad total, eliminándolo ya en el contexto de ejecución del PAI en su segunda fase, planteando la localización del viario de cruce del puente más hacia el oeste, y dejando mayor margen de maniobra a la plasmación de la ordenación a materializar por medio del presente programa.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Respecto de la obligación de realizar un ejercicio adicional en las propuestas de justificación de definición de las manzanas edificables en un contexto más amplio, el de una futura ordenación global del ámbito de Bajovías, a los efectos de justificar que la propuesta no condiciona ni limita un futuro desarrollo de todo el ámbito, es de destacar que por parte de DUMN no se ha cumplido dicha exigencia. El criterio de este Ayuntamiento no es el de la eliminación de aquel aspirante que no cumpla con una o varias de las muchas exigencias establecidas en las bases de programación, pero sí que es cierto que el no haber atendido ésta en concreto se antoja decisivo a los efectos de determinar la mayor o menor calidad técnica de la ordenación propuesta, y en ese sentido el planeamiento que al Ayuntamiento de Sagunto le interesa que se ejecute o no. Por que en ese sentido, y centrándonos en la ordenación de la zona Oeste, Bajo Vías propiamente dicho, nos encontramos con que la propuesta de DUMN diseña una trama de calles y de manzanas totalmente condicionadas por las preexistencias de construcciones en el eje sur de la zona, y sin tener en cuenta la trama de calles existentes/proyectadas de la mitad norte. En ese sentido, la propuesta de DUMN, condicionada por las naves preexistentes donde se desarrolla una actividad y por el edificio que alberga un uso residencial, plantea dos soluciones de diseño de trama urbana incorrectas como son la prolongación de la calle José Domínguez o la que se formula en los planos de su propuesta como Cami de la Vallesa, que son inadmisibles como nuevo esquema de ordenación de una zona que se pretende potenciar. ...

A la vista de la propuestas de sendas calles, cabe hacerse la pregunta en los términos en que pretendía plantear las bases de programación que le respondiesen las propuestas de ordenación de los aspirantes: Si este Ayuntamiento aprueba la ordenación de DUMN y en un futuro, tal y como dicen las bases, se pretendiese un desarrollo hacia al oeste, hasta la línea del ferrocarril, con la eliminación de las naves industriales actualmente existentes, ¿qué solución de ordenación se puede desarrollar cuando ya se ha ordenado y urbanizado un frente de fachada lleno de inflexiones y curvas como el que propone DUMN, que se ha limitado a estudiar una solución condicionada por las preexistencias? En ese sentido se evidencia que se ha hecho un esfuerzo mucho menor que el efectuado por la propuesta de ALSER, que sí se ha preocupado de combinar una ordenación autónoma presente, ejecutable desde ya (con el matiz de las rasantes proyectadas), que casa con un diseño integral futuro de todo el ámbito. ALSER se ha preocupado de atender la exigencia municipal de realizar un ejercicio adicional en las propuestas de justificación de definición de las manzanas edificables en un contexto más amplio, el de una futura ordenación global del ámbito de Bajo Vías, a los efectos de justificar que la propuesta no condiciona ni limita un futuro desarrollo de todo el ámbito y no sólo lo que se programa y ordena ahora. Y ello con independencia de que no se estén adoptando en este momento decisiones de ordenación más allá del ámbito objeto de programación. Se consigue una solución correcta presente, independiente, autónoma, pero integrable en el futuro en un contexto urbano que este Ayuntamiento ha manifestado que quiere cambiar globalmente, con adaptaciones futuras de carácter menor y viables.

En definitiva en la propuesta de DUMN llama la atención de forma muy evidente la falta de intencionalidad de incardinar la solución proyectada con la



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 53 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D., RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

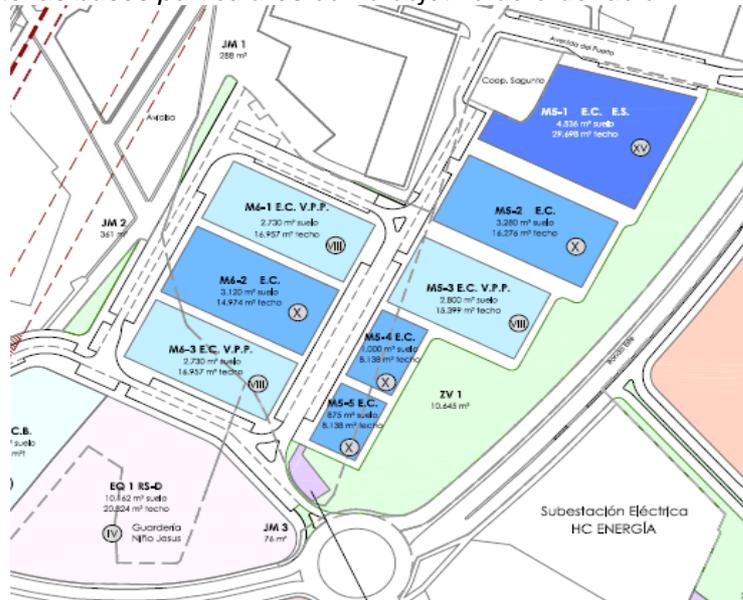
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

futura ordenación de TODA la zona de Bajo Vías- MSC IV, que incluirá una infraestructura de cubrición de las vías férreas, incluyendo a , y a causa de, el AVE a Barcelona. Aparentemente se pasa de esta cuestión. La línea quebrada al oeste, las manzanas diseñadas obedeciendo la actual estructura urbana, la imposibilidad de traspasar las vías por falta de espacio, etc. En definitiva, la propuesta presentada por DUMN sobre este aspecto esencial pretende más cubrir el expediente que tratar este apartado que para el municipio de Sagunto es fundamental.

Veamos ahora la propuesta de ALSER, la inmediata y la de visión de conjunto futuro y en definitiva el por qué de su propuesta y como la misma está condicionada por una visión más global, que en definitiva es lo que manifestaban expresamente las bases particulares como objetivo de ordenación:



Integración en una visión de conjunto, futura, sin perjuicio de las necesarias adaptaciones que se precisen, pero que son posibles .



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 54 de 174



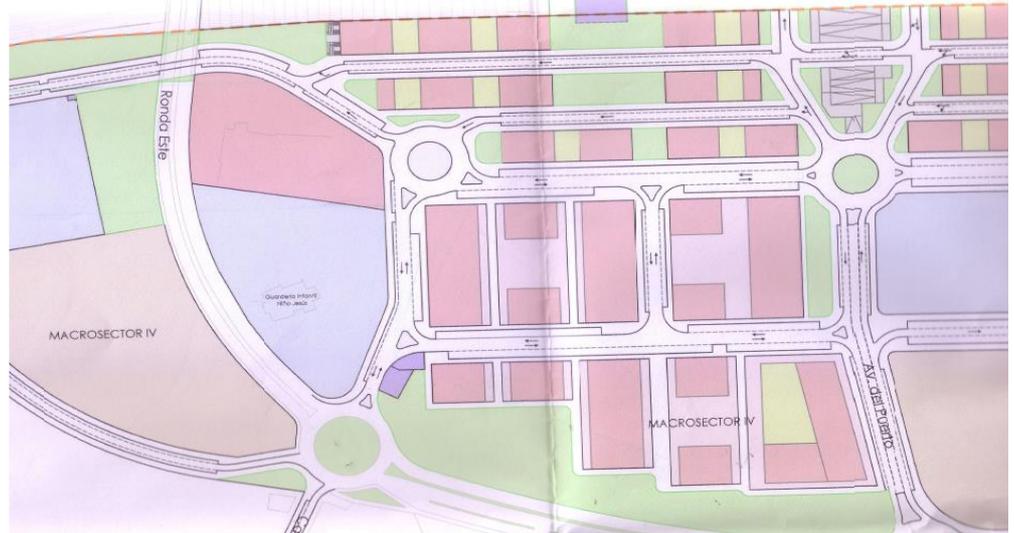
FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



No es un simple esquema. Detrás de la propuesta de ordenación orientativa global se aprecia la posibilidad de que quepa ordenadamente todo el aprovechamiento máximo atribuido por el PGOU actual a los distintos subámbitos de Bajo Vías.

Y una recreación tridimensional:



Lo que en definitiva pone en evidencia una conformación de espacios regulares, con una trama coherente y continua, tanto presente como (lo que es más importante) futura, sin consolidación de elementos de obra pública ni privada (al definirse unas alineaciones que luego sean inamovibles por las implicaciones económicas que conllevarían) que limiten o inviabilicen un desarrollo urbanístico adecuado en sucesivas fases en función de la cristalización del proyecto de integración de las vías del ferrocarril y la





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

consecución última de integración del barrio degradado en la trama urbana de Sagunto y de su desarrollo hacia el Este.

Veamos ahora la recreación tridimensional realizada por DUMN en términos muy elementales y sin ni siquiera un plano de planta donde se pueda analizar el trazado de espacios públicos y privados de forma global y conjunta, ni desde luego un elemental cálculo de cabida de todo el aprovechamiento materializable en las futuras fases de desarrollo total de Bajo Vías:

...
Este Ayuntamiento de Sagunto, en su momento ya procedió a paralizar la propuesta de programación de la UA 3 en los términos del PGOU de 1992, en cuanto que la misma se procedía al desarrollo de una porción del ámbito de Bajo Vías, consolidando un esquema sin visión de conjunto que limitaba las posibilidades públicas de reacción y búsqueda de un modelo de integración del barrio en la trama urbana y en los desarrollos futuros colindantes. El desarrollo propuesto por DUMN se limita a analizar el desarrollo materializado para proponer una labor de simple relleno del espacio de la programación, que es el que está "vacío". En ese sentido, ¿cómo puede ser que ni siquiera se haya tenido en cuenta como premisa del entorno lo que las bases particulares mencionaban expresamente al señalar:

"debiéndose tener en cuenta como premisas de esa hipotética ordenación que:....

b.- La modificación de la ordenación de Bajo Vías, aprobada definitivamente por medio de acuerdo de 29.4.2010."

y que su propuesta no se coordine con la siguiente solución de ordenación, ya vigente?

...

La propuesta de DUMN toma como referencia para la trama de calle Salvador Espriu la esquina de la construcción consolidada (y su alineación parcial vigente), con vocación obvia de transitoriedad, y no la trama de calle aprobada administrativamente como alineación principal. De forma que la consolidación de la ordenación norte conllevaría una incoherencia de una trama sur no ajustada en varios metros. Es este otro extremo que se destaca para resaltar la perspectiva parcial de la propuesta de ordenación de DUMN y que en definitiva redundaría en que sea una opción de ordenación que se descarte en su ejecución, por no atender los fines de ordenación pretendidos. No se considera que sea una ordenación que atienda los intereses generales de Sagunto representados en una búsqueda de los fines que expresamente se señalaron a los efectos de encauzar una fase decisiva de la zona más degradada de la trama urbana de Sagunto.

Por no hablar de la falta de potenciación de la Avenida del Puerto, que en la propuesta de DUMN se limita a las actuales alineaciones del planeamiento, mientras que la de ALSER la aumenta hasta los 25 m de sección.

¿Eso significa que la propuesta de ALSER se considera aceptable sin más? La respuesta es que no, que la misma precisa adicionar una serie de condicionantes y correcciones municipales a nivel de ordenación. Pero desde



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 56 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

luego, a nivel de criterio y de definición de soluciones a los problemas planteados por el Ayuntamiento de Sagunto, la propuesta de ALSER es de bastante mayor calidad técnica que la de DUMN.

La consideración realizada se debe hacer extensiva a la configuración de las manzanas edificables en la zona residencial como criterio general. La propuesta de DUMN ofrece un modelo de desarrollo en macromanizas de edificación masiva, que ofrecen un continuo edificatorio en orientación norte-sur de hasta 135 m de largo en dos casos, sin esponjamiento, que provocarían un efecto barrera que es precisamente del que se pretende huir. El modelo de macromanizas residenciales en altura ha sido admitido por este Ayuntamiento en algunos planes parciales, en los que la superficie del sector era superior al medio millón de metros cuadrados, pero obviamente es descartable como criterio de implantación aquí, en un sector de dimensiones tan reducidas, dado que incidiría en el efecto barrera indicado.”

Se ha transcrito los extensos términos literales de dicho acuerdo municipal para que se evidencie que lo pretendido por medio del presente no atiende a una improvisación o falta de reflexión, si no que es un criterio que ha presidido la voluntad municipal en las últimas décadas, desde que ya en la legislatura 2003-2007 se acordó suspender la programación del ámbito Bajovías para buscar una solución global y unitaria. El presente planeamiento que se somete al trámite de consultas supone un avance más en la ordenación global de la zona, apoyándose en las posibilidades permitidas por los artículos 76 y 36.4 del TRLOTUP. No la cierra al 100%, ya que el tramo más inmediato colindante a las vías del tren queda pendiente de la decisión que debe adoptar el Ministerio de Transportes respecto del trazado del AVE y la solución de integración de las vías del tren. Pero es un avance importante en la solución y tratamiento global, independiente y autónomo de esa cuestión tan trascendental que está por definir y compatible con cualquiera de las opciones que finalmente se adopten respecto de aquel (cubrición o no de las mismas).

3.4- Consecuencias de la modificación:

La ejecución material de una trama urbana donde actualmente existe un espacio abandonado, marginal y degradado.

No se supera el umbral máximo de alturas, 10 plantas, previsto en el PGOU.

Se establece un régimen transitorio totalmente respetuoso con los usos actualmente existentes, amparados en las correspondientes licencias de actividades y de obras.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D., RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

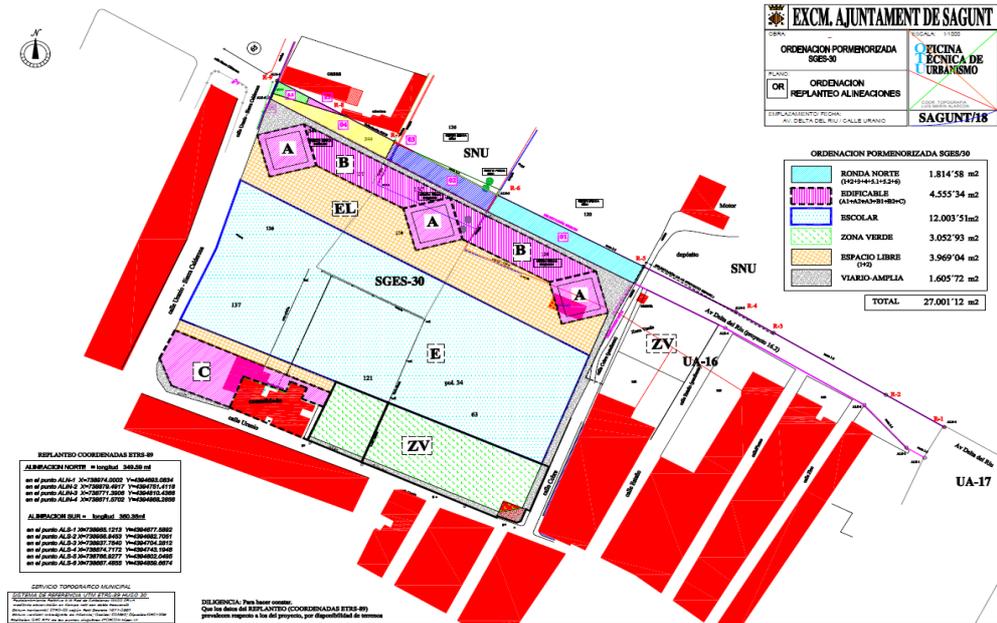
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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

4.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:



SGES 30	27063	sup	nº plantas	apro v (m2T)	coef.edif (m2T/m2)	densidad (viv/Ha)	nº vvttas (110 m2T)	Habs
A	484	3	9	13068				
A (atic)	256	3	1	768				
B	928	2	6	11136				
B (atic)	569	2	1	1138				
C	1247	1	6	7482				
C (atic)	682	1	1	682				
suma parcial...				34274	1,266	120	312	935
suelo patrimonializable...	4955	m2	16,83%					
suelo destinado a EE.PP...	22108	m2	83,17%					

El techo residencial será un total de 29.719 m2t.
El aprovechamiento terciario será de 4.555 m2t



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 58 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



El espacio central tendrá la calificación de dotacional público escolar.

En el presente acuerdo de aprobación definitiva se precisa la calificación del suelo dotacional situado al sur del calificado como escolar, y que será el de zona verde.

Parámetros generales:

Ámbito de la UE: 27.063 m²s.

Índice de edificabilidad: 1,266 m²T/m²s

Edificabilidad objetiva: 34.274 m²T.

Superficie del espacio privado: 4.555 m²S.

Superficie de suelo dotacional dentro de la UE: 22.508 M²

Densidad máxima: 120 viviendas/ha.

Nº de viviendas: 312

Nº de habitantes: 935.

El techo residencial será un total de 29.719 m²t.

El aprovechamiento terciario será de 4.555 m²t

Aprovechamiento tipo: 1'2664 m²t/m²s.

Aprovechamiento patrimonializable: 1'1397m²t/m²s.

Superficie del área de reparto: 27.063 m².

Los siguientes espacios del subsuelo, con trama roja y en una superficie de 3.540 m², contarán con la calificación de aparcamiento:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 59 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



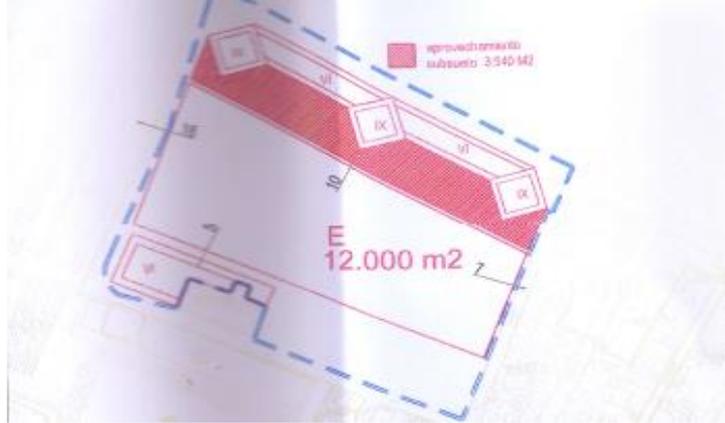
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

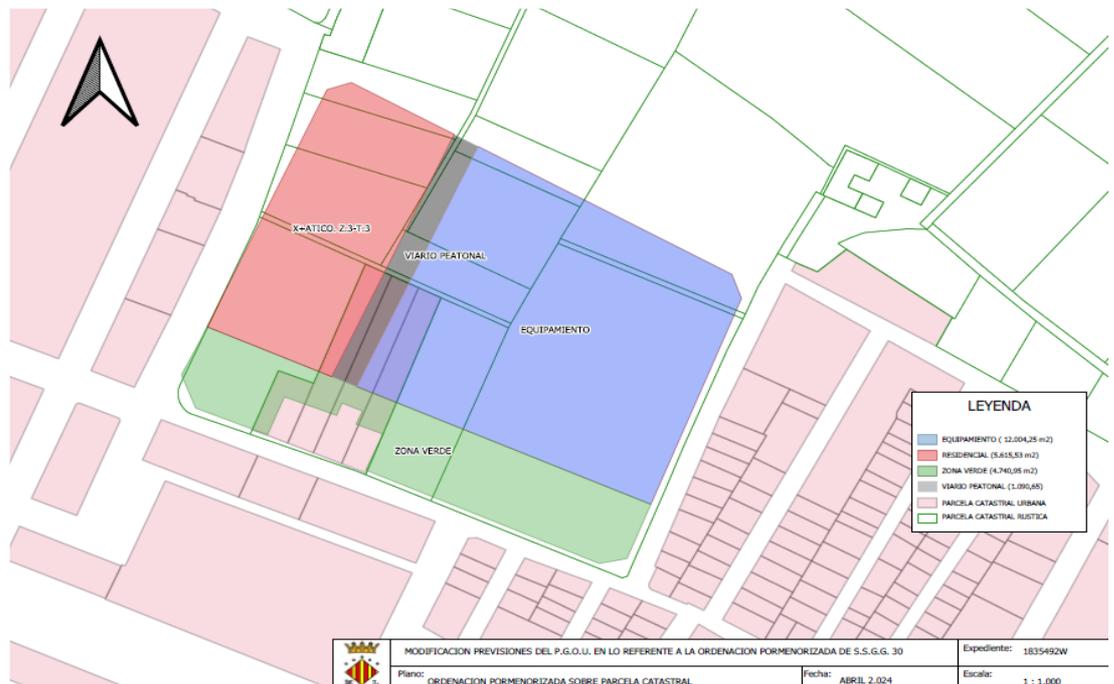
Expediente 1835492W



“

4.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:

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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 60 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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

Los nuevos parámetros urbanísticos a someter a consultas son los siguientes:

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

4.3.- Razones de la modificación:

Son similares a los enunciados en los casos anteriores.

El aspecto de la zona a fecha de hoy es este:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 62 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Se está ante una gran bolsa de suelo con aspecto de abandono y degradación en el borde de la trama del núcleo urbano de El Puerto de Sagunto.

No ha habido iniciativas, bajo la condición de agente urbanizador para su desarrollo en los términos en que figura aprobado administrativamente.

El estado de abandono en plena trama urbana es evidente y no se aprecian indicios de que se pretenda su desarrollo.

Las posibilidades legales abiertas por la nueva regulación actualmente vigente (arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP) permiten, con un procedimiento municipal, potenciar las posibilidades de ámbitos que objetivamente se encuentren dentro del supuesto de hecho de dichos preceptos.

4.4- Consecuencias de la modificación:

La ejecución material de una trama urbana donde actualmente existe un espacio abandonado y degradado.

No se supera el umbral máximo de alturas, 10 plantas, previsto en el PGOU.

La adquisición municipal, de forma gratuita, de una gran bolsa de suelo escolar/educativo, de 12.000 m2 de superficie.

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

5.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:

- a) Superficie total de suelo dotacional y de parcelas edificables



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 64 de 174

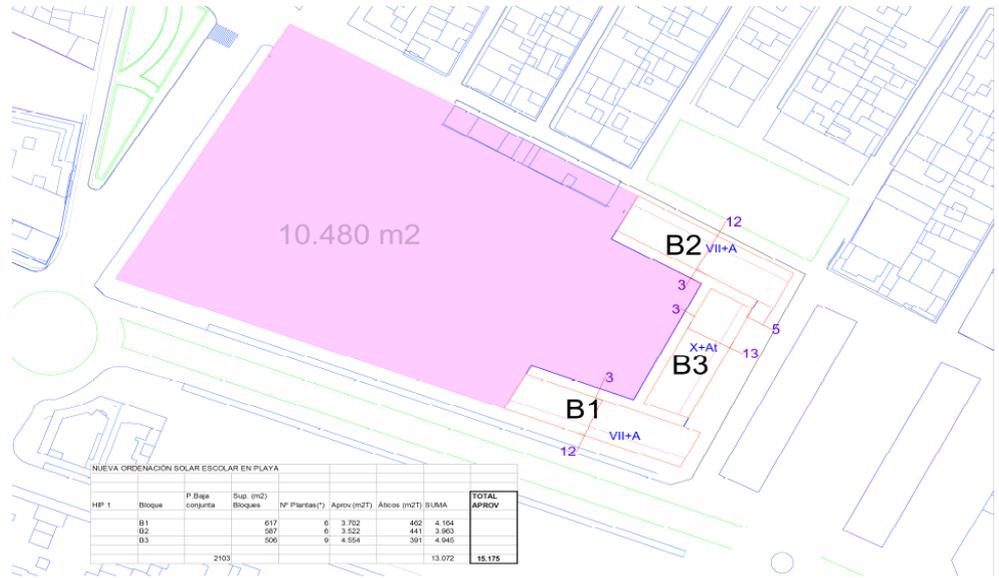


FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024

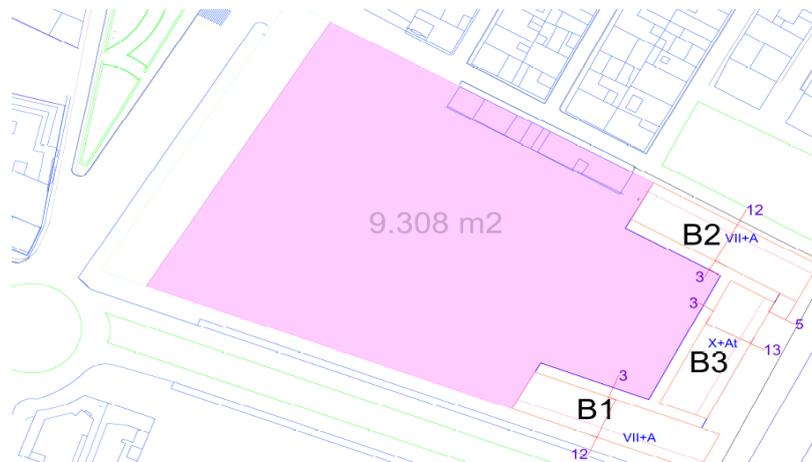


Ajuntament de Sagunt
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F



b) Superficie del equipamiento



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

- Superficie UE: 12.583 m2
- Edificabilidad Objetiva: 15.175 m2T
- Índice de edificabilidad bruta: 1'2059 m2t/m2s
- Aprovechamiento tipo: 1'2059 m2t/m2s.
- Aprovechamiento subjetivo patrimonializable: 1'1456 m2 techo/m2 suelo
- Superficie del área de reparto: 12.583 m2.
- Techo residencial: 13.072 m2t.
- Techo terciario: 2.103 m2t





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

La localización del 30% de aprovechamiento residencial afecto a la construcción de vivienda protegida y que es de un total de 3.922 m² de techo, se localizará en la manzana B-3.

La calificación de los 10.480 m² de suelo dotacional será como

EQUIPAMIENTO y viario, conforme a la siguiente proporción

9.308 m² como equipamiento.

1.172 m² como zona verde, espacios libres.

Los espacios del subsuelo comprendidos en la poligonal que una los extremos oeste de las manzanas B1 y B2, contarán con la calificación de aparcamiento.

5.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:

Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto:



Abajo, con más detalle:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 66 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



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 pretendida con los planos catastrales:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 67 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



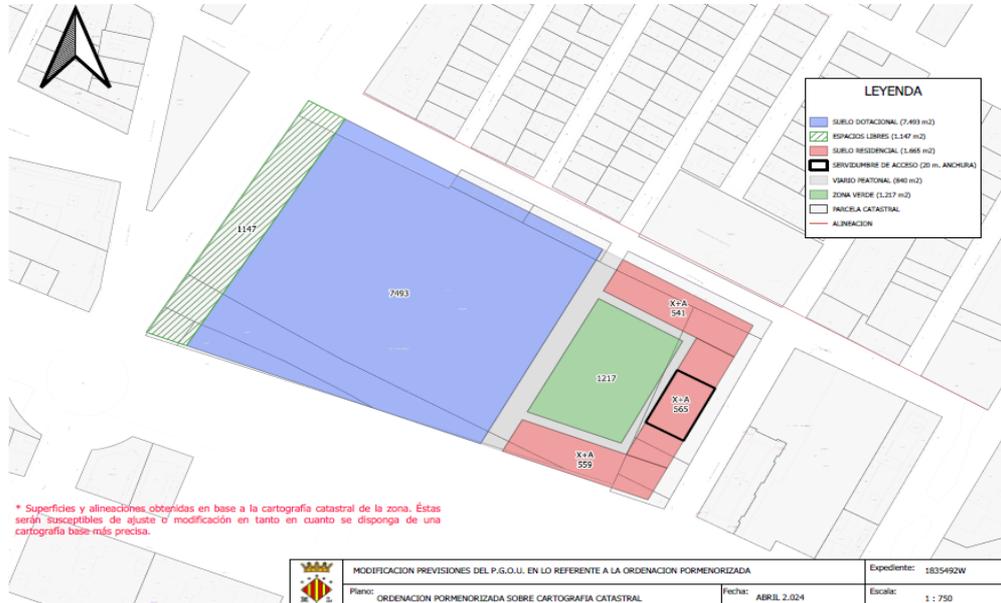
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

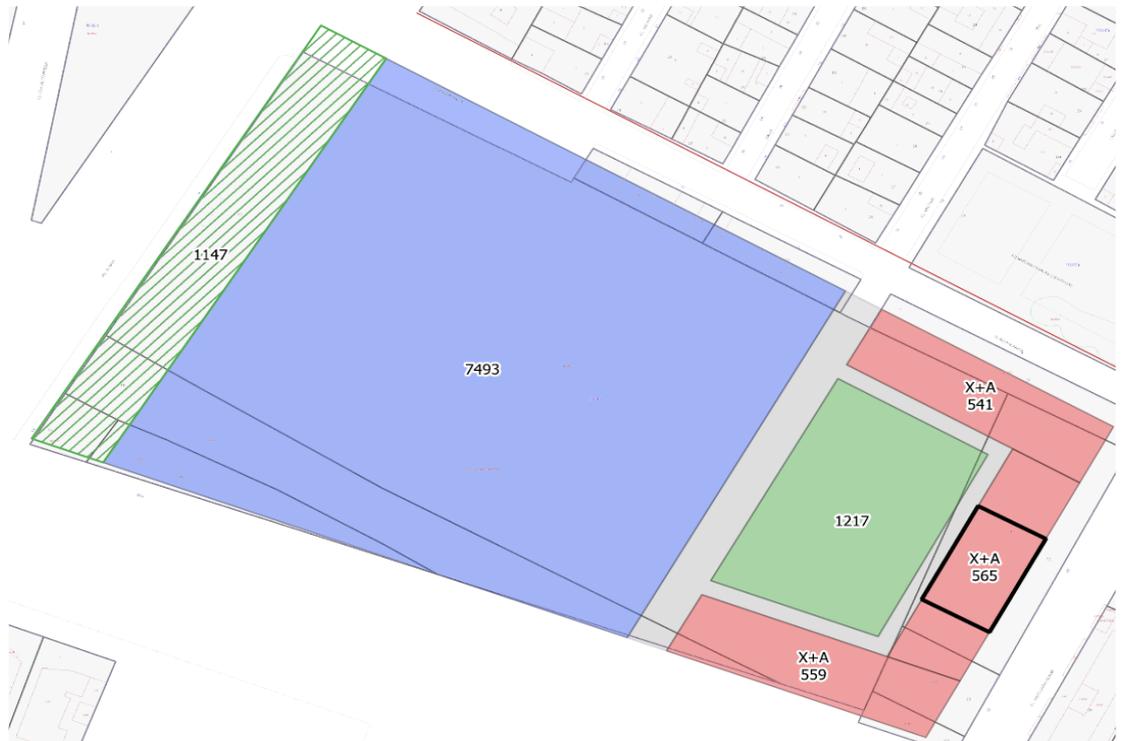
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Abajo, con más detalle:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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

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

Superficie UE: 12.583 m2
Edificabilidad Objetiva: 16.650 m2T
Superficie del espacio privado: 1.665 m2S.
Superficie de suelo dotacional dentro de la UE: 10.918 M2
Nº de viviendas: 278
Índice de edificabilidad bruta: 1,32 m2t/m2s
Aprovechamiento tipo: 1,32 m2t/m2s.
Aprovechamiento subjetivo patrimonializable: 1,25 m2 techo/m2 suelo
Superficie del área de reparto: 12.583 m2.
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.

5.3.- Razones de la modificación:

Son similares a los enunciados en el caso anterior.

El aspecto de la zona a fecha de hoy es este:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 69 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



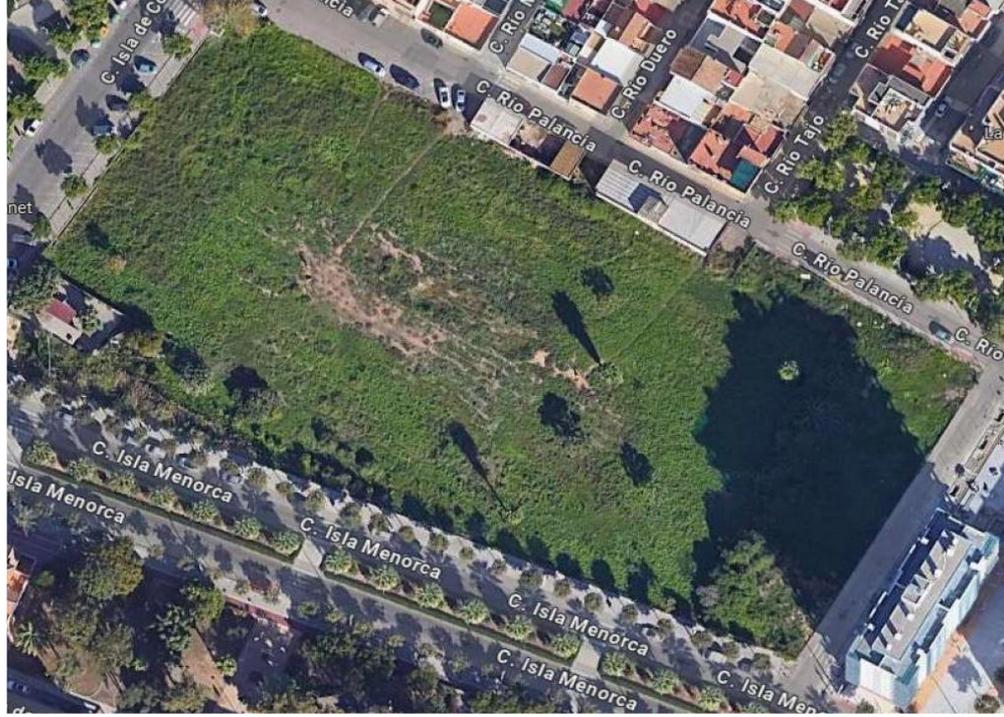
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Se está ante una gran bolsa de suelo con aspecto de abandono en la trama del núcleo urbano de El Puerto de Sagunto.

No ha habido iniciativas, bajo la condición de agente urbanizador para su desarrollo en los términos en que figura aprobado administrativamente.

El estado de abandono en plena trama urbana es evidente y no se aprecian indicios de que se pretenda su desarrollo.

Las posibilidades legales abiertas por la nueva regulación actualmente vigente (arts. 76 y 36.4 del TRLOTUP) permiten, con un procedimiento municipal, potenciar las posibilidades de ámbitos que objetivamente se encuentren dentro del supuesto de hecho de dichos preceptos.

5.4- Consecuencias de la modificación:

La ejecución material de una trama urbana donde actualmente existe un espacio abandonado y degradado.

No se supera el umbral máximo de alturas, 10 plantas, previsto en el PGOU.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 70 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

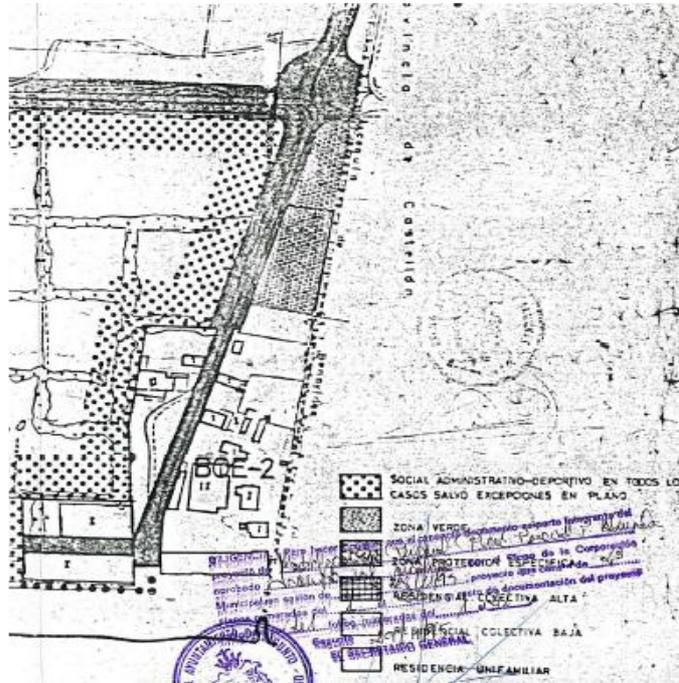
Planeamiento

Expediente 1835492W

Ensanchamiento de las alineaciones de la calle río Guadalquivir.

6.- 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.

6.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:



La afección sectorial de la legislación de Costas sería la siguiente:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 71 de 174

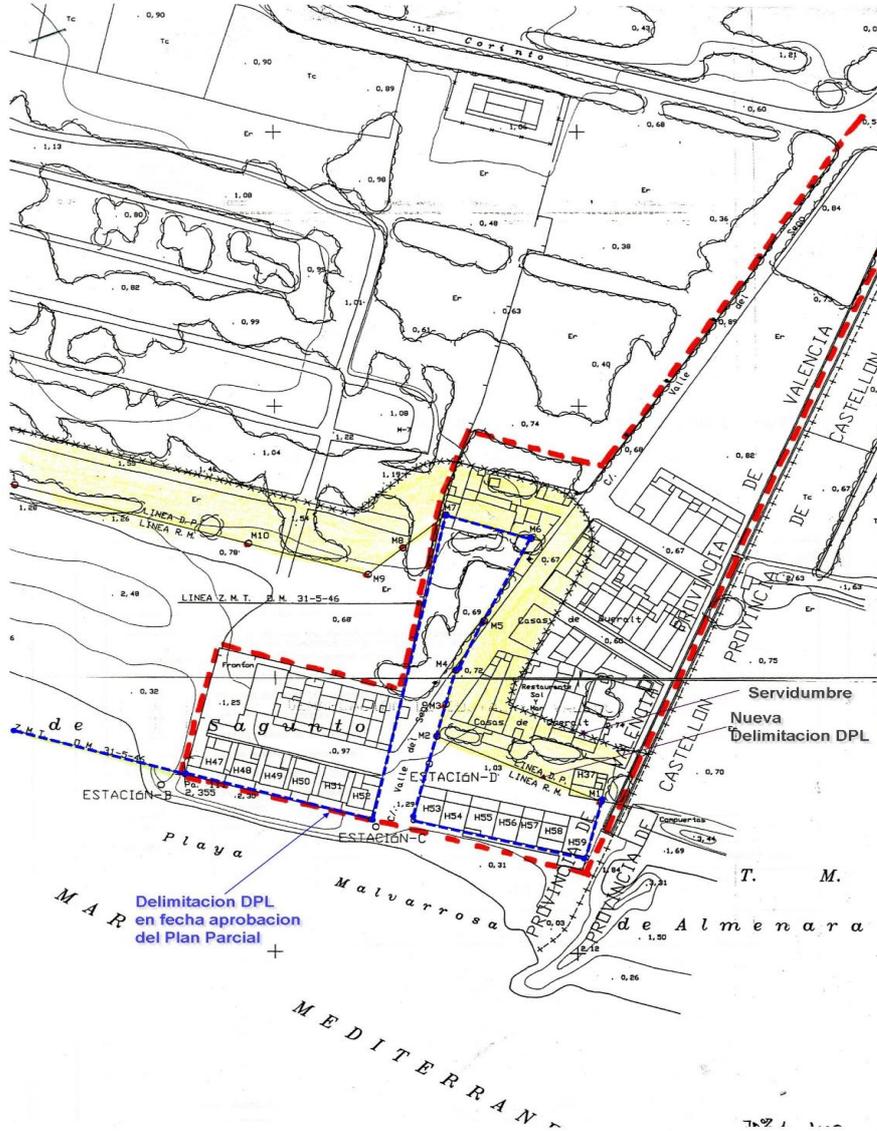


FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



Delimitacion DPL
 en fecha aprobacion
 del Plan Parcial





FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024

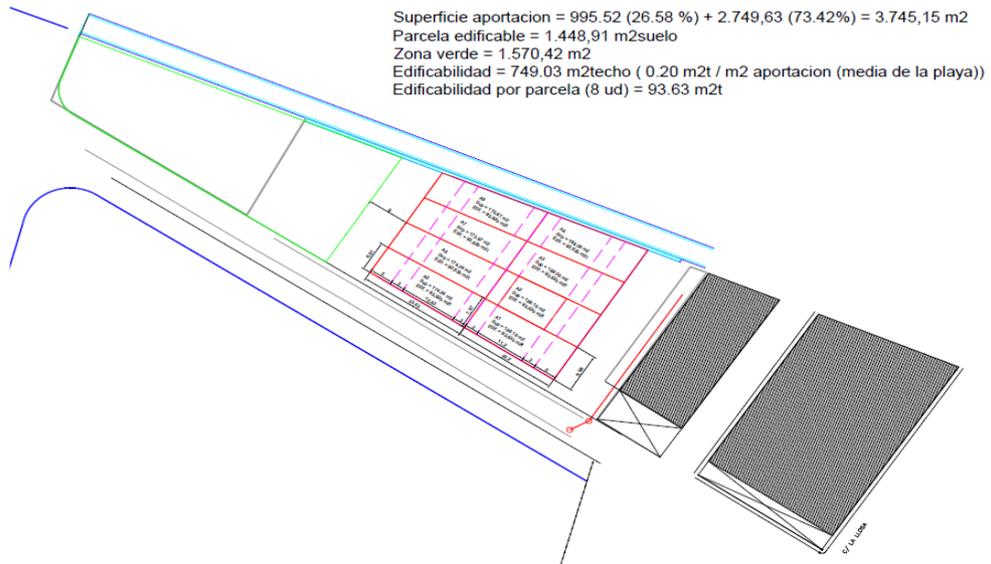


Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



6.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

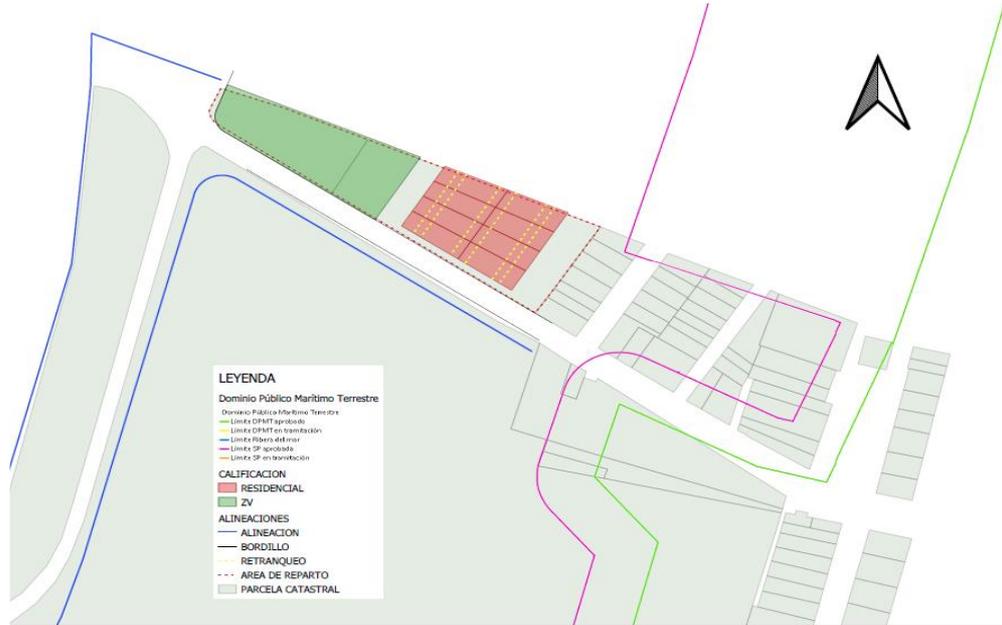
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

En el plano de abajo, contraste de la ordenación pretendida 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

- Límite OPMT aprobado
- Límite OPMT en tramitación
- Límite Ribera del mar
- Límite Ribera del mar en tramitación (Iles Balears)
- Límite SP aprobada
- Límite SP en tramitación

Detalle de la redelimitación de la unidad de ejecución:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 74 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



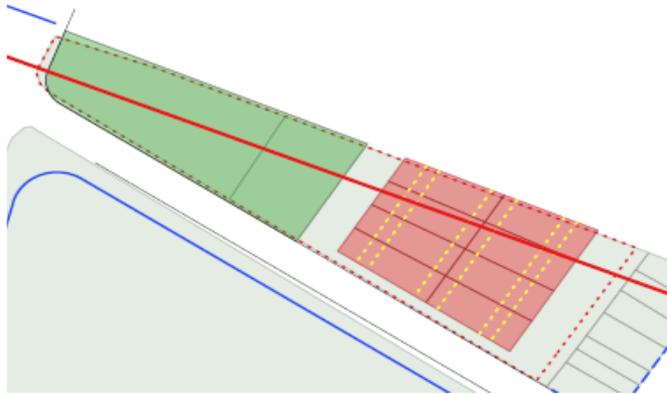
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.



Nueva redacción del art. 35 del Plan Parcial de playas y nuevo art- 35 bis.

Art. 35.

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

1.- ALINEACIONES Y DISTANCIAS.-



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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 una 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 m². Fuera de la unidad de ejecución, será de 500 m². 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.-





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

1.- Queda sin efecto la delimitación originaria de la unidad de ejecución BOE 1, 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."

6.3.- Razones de la modificación:

Se pretende una solución similar a la planteada en modificaciones recientes para el BOE 1, con notables resultados de desbloqueo para las construcciones consolidadas, fuera del dominio público marítimo terrestre y su servidumbres.

Con independencia de los antecedentes del Plan Parcial de Playas de 1973, y su modificación de 1983, así como la posterior revisión del PGOU de 1992 (y las modificaciones puntuales posteriores de las normas urbanísticas, que afectan a algunas condiciones de edificación de las parcelas), se parte de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente por el pleno de 31.7.1996 para el BOE 2, entre otros polígonos, de modificación del plan parcial de playas de Almardá, en el contexto de la instrucción del expediente de planeamiento urbanístico de referencia 3/95 PL.

Resultado de ello es la redacción refundida del art. 35 del Plan Parcial de Playas, para el BOE 2, en los siguientes términos:





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Art. 35.-

**BARRIO DE ORDENACION ESPECIAL
CASAS 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 líneas rectas contenidas en el Código Civil. Se cederá el resto del terreno para viario y zonas de uso público. El solar mínimo coincidirá con el expresado por el Plan General para el suelo Urbano.

2. - ALTURA MAXIMA. N.º DE PLANTAS Y BUHARDILLAS.-

Las edificaciones ajustarán el nº de plantas a lo especificado en los planos al efecto con un máximo de II, y una altura de 7 m., se permiten buhardillas en edificios de I planta, en las condiciones del capítulo II. Es obligatorio el antepecho y el estudio tipológico tal como se especifica en el (BOE-1).

3.- OTRAS NORMAS.-

En el ámbito del subpolígono del que forma una parte el BOE-2, son de aplicación las normas de protección vegetal contenidas en el capítulo IV, título II.

La remisión a las previsiones del BOE 1, lo es en los siguientes términos:

Art. 34.-

BARRIO ORDENACION ESPECIAL ALMARDA (BOE-1)

1. - ALINEACIONES Y DISTANCIAS.-

Las edificaciones se ajustarán a las líneas de edificación exterior LE, líneas de terraza LT y líneas de patio LP. Lateralmente se observarán normas de medianería y líneas rectas contenidas en el Código Civil.

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

El vallado máximo será de una altura de 1,50 m. y contará de un antepecho macizo de 0,80 m. y el resto necesariamente deberá hacerse con elementos que no hagan opaco el cerramiento, con un máximo del 20% del macizo sobre el hueco (enrejados, celosías, etc.).

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.

2.- SOLAR MINIMO Y CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA.-



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 78 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

La parcela mínima para edificios de nueva planta será de 500 m². Los edificios actuales podrán ser objeto de todo tipo de construcciones que no contravengan la presente normativa.

3 . - ALTURA MÁXIMA, N.º DE PLANTAS Y BUHARDILLAS.-

El número de plantas quedará grafiado en los planos correspondientes.

La altura máxima permitida es de 7 m. y el n.º de plantas máximo es de II. Se permiten 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).

Sin embargo, dichos preceptos tienen una nueva redacción, aprobada definitivamente en febrero del 2021, que es la siguiente:

Art. 34.- **BARRIO ORDENACIÓN ESPECIAL ALMARDÁ (BOE-1)**

1.- **ALINEACIONES Y DISTANCIAS.-**

Las edificaciones se ajustarán a las líneas de edificación exterior LE, líneas de terraza LT y líneas de patio LP. Lateralmente se observarán normas de medianería y luces rectas contenidas en el Código Civil.

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 una 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.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 79 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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 será de 500 m². 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. 34 bis.-

1.- Queda sin efecto la delimitación de la unidad de ejecución BOE 1. Las parcelas edificables del mismo se sujetarán al régimen de las actuaciones aisladas.

2.- En el espacio del originario BOE 1 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."

Procede, en consecuencia, la remisión a esta nueva redacción del BOE 1 en cuanto a condiciones de edificación, en lo que no esté previsto en el art. 35 .1 del plan parcial, en la nueva redacción que se le otorga por medio de la presente.

Y a nivel de planos de ordenación, se define la siguiente ordenación pormenorizada:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



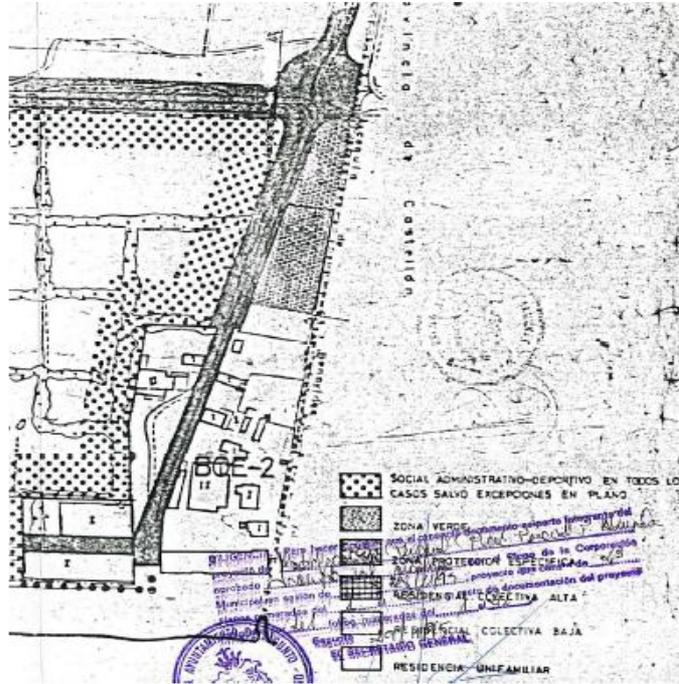
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Dentro de dicho ámbito existen tramos de fachadas afectados por la limitación sectorial de la ley de Costas (tanto la línea de dominio público marítimo terrestre como la servidumbre de tránsito (6 m) y de protección, de 20 metros de ancho).

La representación gráfica de dicha afección es la siguiente:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 81 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



En una ortofoto en la que se refleja la trama consolidada, dicha afección sectorial se reflejaría en los siguientes términos gráficos:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 82 de 174



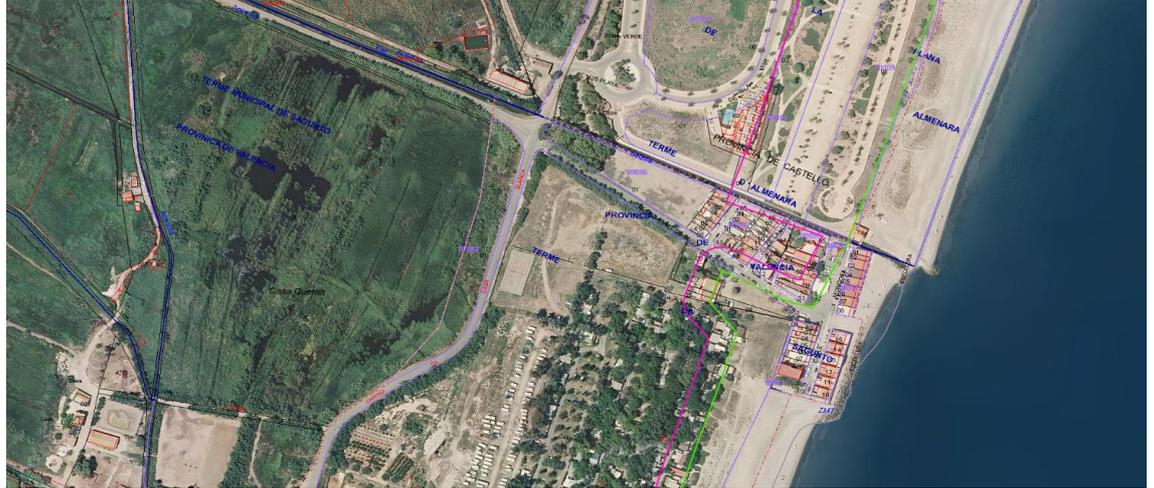
FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D., RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



Con más detalle:



En el deslinde de Costas aprobado por el Ministerio en enero del 2007, que se refleja en el siguiente esquema, la trama verde es la delimitación del dominio público marítimo terrestre y la trama rosa es la delimitación de la servidumbre de protección de 20 m (incluye los 6 metros primeros, de la servidumbre de tránsito).

Conviene destacar, a los efectos de lo que ahora interesa, que el BOE 2 es configurado en el plan parcial como un ámbito espacial a desarrollar como una unidad de actuación (ejecución). De forma que no era ni es posible la materialización de nuevos derechos por los propietarios (más allá de las obras de mera conservación y mantenimiento de los edificios consolidados) hasta que





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

se desarrollasen de forma conjunta y sistemática los correspondientes instrumentos de gestión urbanística (proyectos de urbanización y de parcelación). Lo que en la práctica, unido a la afección sectorial de la Ley de Costas, ha bloqueado el ámbito durante los últimos 40 años.

Dadas las limitaciones que se establecen en la ley de Costas para los terrenos objeto de la misma, es superflua e improcedente cualquier calificación urbanística que haga el planeamiento municipal, al ser una determinación inejecutable.

Extremo que se va a corregir por medio de la presente modificación, que más que modificar el planeamiento procede a coordinar las determinaciones del mismo con las previsiones de la ley sectorial, la cual, con su aprobación en 1988, ya las había hecho irrealizables dentro de su ámbito de aplicación.

Además, es preciso tener en cuenta la incidencia de la servidumbre de protección, franja de terrenos de 20 metros desde la línea de ribera (o de dominio público), en los que operan las limitaciones de edificación directamente definidas en la ley de Costas, ante la que el planeamiento urbanístico no puede prevalecer. En ese sentido, se va a retirar la calificación como suelo dotacional viario a aquellos espacios que estando dentro de dicha franja de servidumbre de protección, no están urbanizados ni son aptos por ello para el tránsito rodado ni peatonal, por ser una calificación innecesaria.

Existen unas servidumbres de paso consolidadas y con una preservación garantizada al amparo de las limitaciones edificatorias propias de las servidumbres de protección y tránsito que establece la ley de Costas que excluye la necesidad de calificación como viario que pueda hacer el planeamiento urbanístico para esos terrenos.

De forma sobrevenida a la delimitación del BOE 2 como unidad de actuación o polígono se ha producido, a lo largo de las décadas subsiguientes, una consolidación considerable de la obra urbanizadora de los frentes de fachada de las manzanas edificables. Además, en tramos importantes se ha ejecutada la red de alcantarillado.

Visto el parcelario consolidado por la edificación en las manzanas calificadas como edificables, y sin perjuicio de las afecciones por alineaciones que pueda implicar a alguna de aquellas (y al margen de las limitaciones de superior rango sobre las mismas de las servidumbres legales sectoriales).

Visto el estado de consolidación de las obras de urbanización que dotan de servicios a dichas parcelas edificables, ejecutadas por la inversión municipal u otras.

Visto el grado de obtención municipal y de urbanización de los espacios calificados como dotacionales dentro del ámbito pero fuera del espacio calificado como dominio público marítimo terrestre, así como de su servidumbre de protección.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 84 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Se concluye que la inclusión de la integridad de los terrenos del BOE 2 dentro de una unidad de ejecución es innecesaria y que una parte importante de las parcelas edificables incluidas dentro de la misma son susceptibles de ser desarrolladas por medio de actuaciones aisladas.

La legislación urbanística configura las unidades de ejecución como delimitaciones territoriales instrumentales, al servicio de un fin, que es el de conseguir de forma conjunta y sistemática de una pluralidad de propietarios los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En ese sentido, el artículo 73 del TRLOTUP, cuando señala

“Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución

1. Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.”

En el presente caso, dado el grado de consolidación de la edificación y de la urbanización, esa finalidad ya se ha cumplido respecto de una parte importante del ámbito originario. Basta con ver las ortofotos de la zona arriba reproducidas.

La ultimación de los derechos urbanísticos de es parte de las propiedades, la de los edificios consolidados, es susceptible de ser cumplida por medio de actuaciones aisladas, sin necesidad de aplazar aquellos hasta que se redacten y aprueben el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, y que se ejecute materialmente este último. Y ello por ser innecesario.

La delimitación de la unidad de ejecución se considera una delimitación instrumental que de forma sobrevenida ha devenido en innecesaria parcialmente para conseguir los fines legales pretendidos con la misma.

Y es que se debe tener en cuenta que:

1.- No es procedente la inclusión en una unidad de ejecución de suelo de naturaleza demanial incluido dentro del dominio público marítimo terrestre, dado que las técnicas de urbanización y equidistribución no son los mecanismos articulados por la ley de Costas para resolver las cuestiones que se puedan suscitar entre el titular legal de los terrenos, el Estado, y los particulares que ocupen los mismos. Los terrenos demaniales no pueden ser considerados, a efectos de equidistribución, terrenos de aportación con un derecho urbanístico en parcela edificable.

2.- Es superflua, tal y como se ha motivado arriba, la calificación que haga el planeamiento urbanístico como dotacional público viario y peatonal del suelo incluido en la franja delimitada como servidumbre de protección que establece la ley de Costas, a la vista de las limitaciones que establece la misma. Reflexión que es extensible, con mayor motivo, al suelo calificado como viario y peatonal incluido en el dominio público marítimo terrestre.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

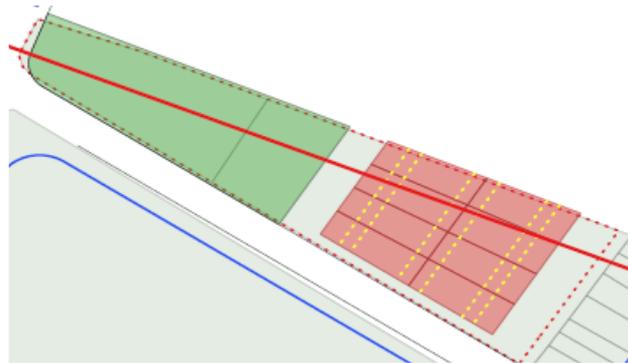
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

3.- El suelo calificado como dotacional en el BOE 2 y que está fuera del dominio público marítimo terrestre y de la servidumbre de protección está parcialmente ejecutado para el fin dotacional previsto en el planeamiento urbanístico en una parte considerable. Y ello sin perjuicio de aquellas cesiones (y urbanización) que procedan en los casos de afección de alineaciones, a gestiones por medio de actuaciones aisladas (con la delimitación ex lege de áreas de reparto uniparcelarias junto con el suelo dotacional colindante que le dé la condición de solar y que estén pendientes de cesión y de urbanización, según el art. 80 del TRLOTUP).

4.- El grado de consolidación sobrevenida por la urbanización de una parte importante de las parcelas es suficiente a fecha de hoy como para considerar innecesaria la coordinación conjunta en la ejecución de las obras por el conjunto de los propietarios que exige la delimitación de una unidad de ejecución.

5.- Por el contrario, existe un ámbito en el que esa independencia de gestión de derechos/deberes no es posible y se precisa de una actuación conjunta. Se trata del siguiente ámbito físico:



SE CONCLUYE de todo esto:

A.- Que procede la redelimitación de la unidad de ejecución BOE 2, reduciéndola; y considerar sujetas, a las parcelas edificables consolidadas que se ven excluidas de la unidad de ejecución, al régimen de las actuaciones aisladas, a resolver por simples licencias de obras aquella parte del mismo excluida.

Se destacan las alineaciones definidas al respecto para su gestión, en su caso, en los términos del art. 80 del TRLOTUP:





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

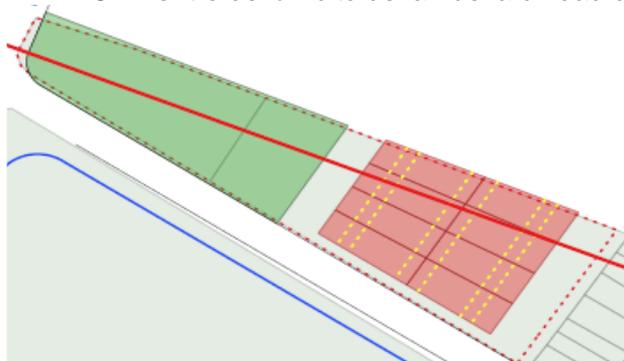
Expediente 1835492W



B.- Procede retirar en el BOE 2, por superflua, la calificación como viario público y peatonal a todo suelo que la tenga en la ordenación vigente y que esté incluido en el dominio público marítimo terrestre así como en la franja de la servidumbre de protección.

Los fines pretendidos por la modificación no afectan a la calificación y condiciones de edificación de las parcelas edificables del ámbito, que siguen siendo las mismas que con la ordenación vigente hasta la fecha.

C.- Dentro del ámbito de la nueva unidad de ejecución creada,



se precisa generar espacio edificable suficiente para que los propietarios del ámbito puedan materializar sus derechos en unos términos similares al resto de propietarios del plan parcial de playas, es decir, aprovechamiento tipo 0,20 m²/m² suelo y aprovechamiento subjetivo 0'19 m² techo/m² de suelo.

D.- No es objeto de la presente modificación la alteración de calificación de los espacios edificables previamente definidos que están en dominio público marítimo terrestre o en las zonas de servidumbre del mismo. Sobre ellas se mantienen las determinaciones originarias del plan urbanístico (salvo la de inclusión dentro de una unidad de ejecución) y sin perjuicio de las limitaciones regladas de la ley de Costas.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 87 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

La presente propuesta de modificación, en los términos planteados, afectaría a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. En ese sentido es preciso estar a los términos del art. 35 del TRLOTUP, que señala:

“1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:...

- i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.”

6.4- Consecuencias de la modificación:

Son similares a los conseguidos en la modificación del año 2021 en el BOE 1.

Adaptación a la afección sectorial de Costas.

Flexibilización en el ejercicio de sus derechos por los propietarios de las edificaciones consolidadas.

Viabilidad de materialización de sus derechos urbanísticos para aquellos propietarios que no han materializado a fecha de hoy los mimos, con un aprovechamiento promedio similar al que define el plan parcial.

7.- 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 Almardá.

7.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:

Respecto del F-1 OESTE



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 88 de 174

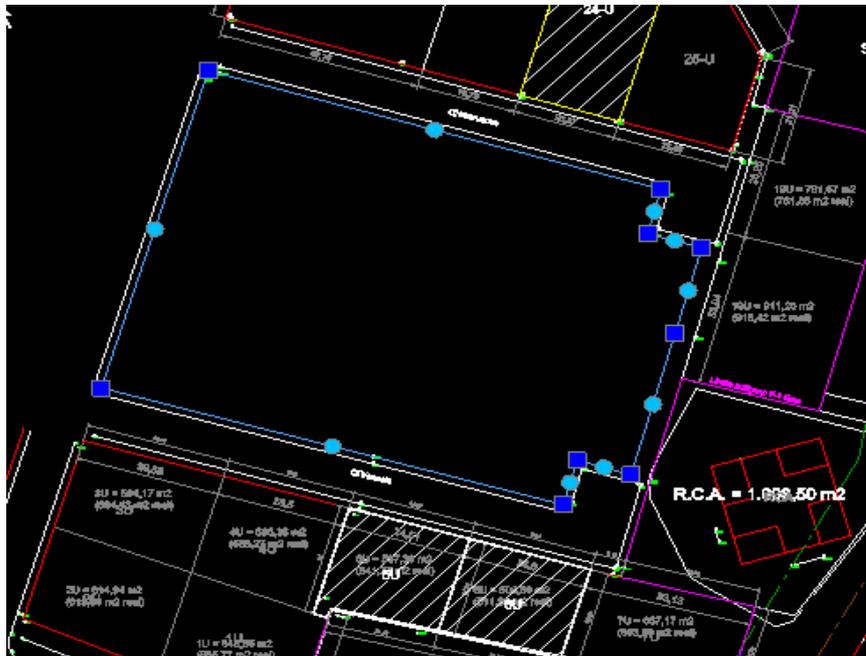
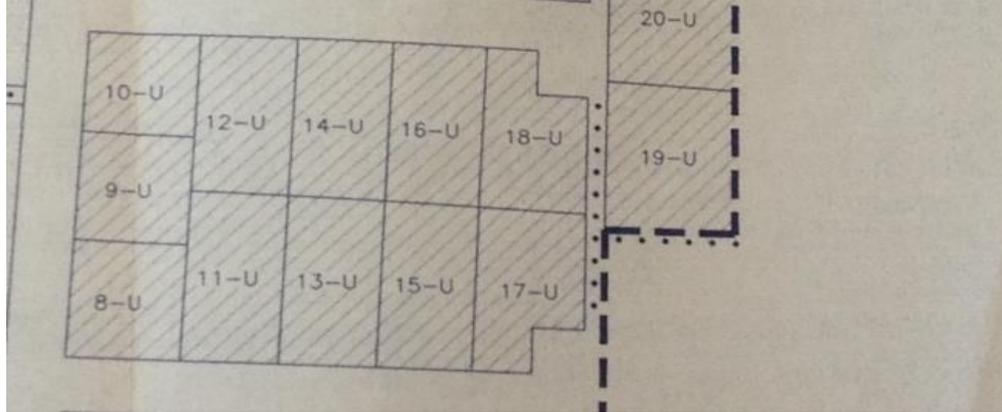


FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024

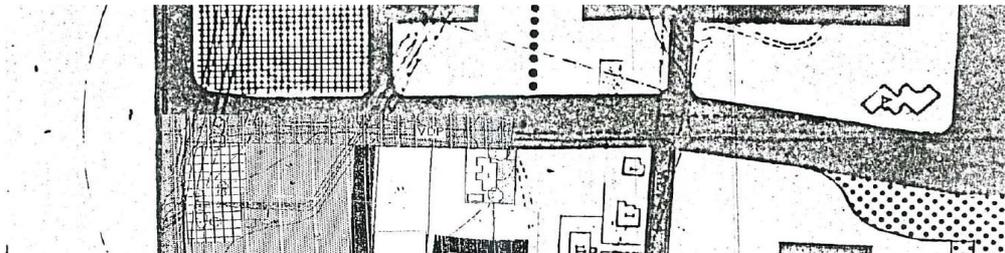


Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



Respecto del E-2, en la franja sur de la Avenida de las Salinas:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

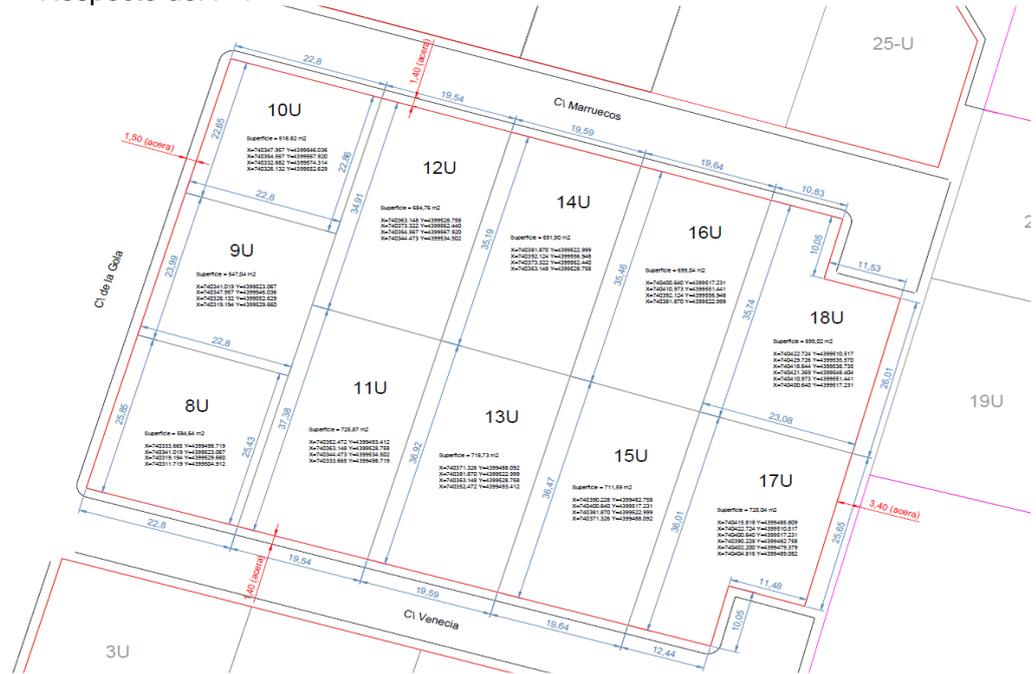
Planeamiento

Expediente 1835492W

Obsérvese que la esquina de la manzana Este no resalta respecto de las otras dos situadas más al Oeste.

7.2.- La propuesta de precisión de las alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:

Respecto del F-1



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

Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Respecto del E-2:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024

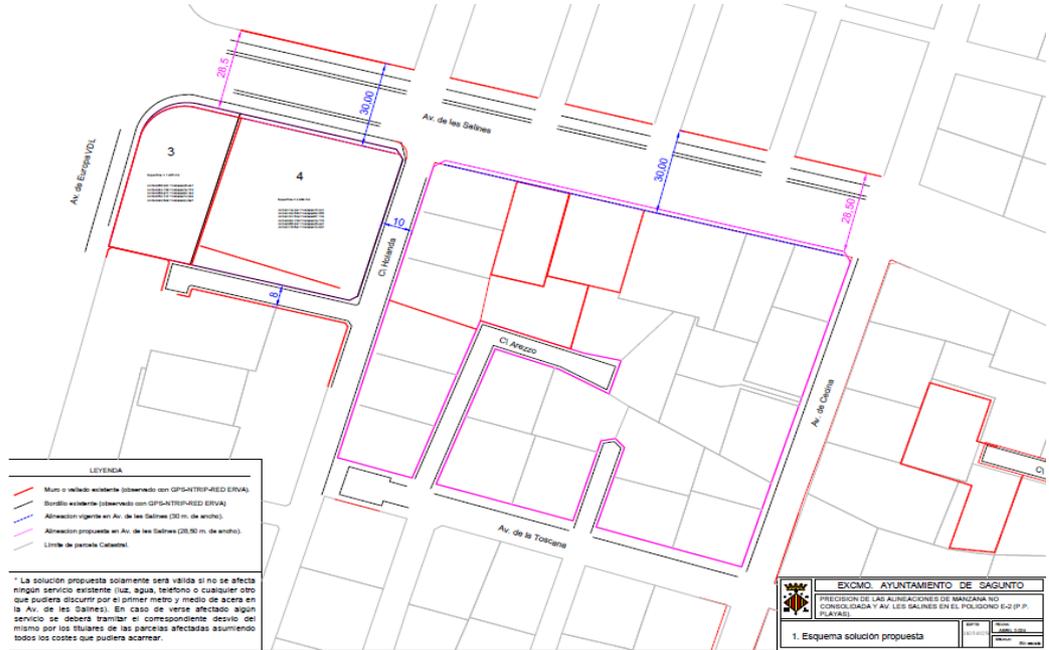


Ajuntament de Sagunt
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

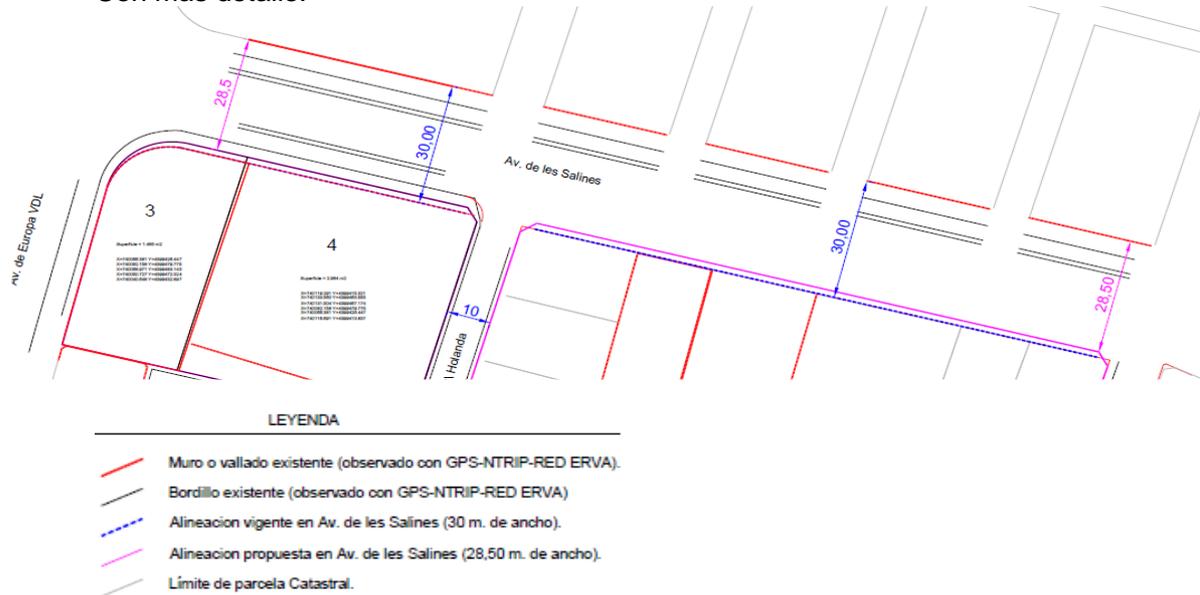
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Con más detalle:



Contraste de la ordenación objeto de consultas con la ortofoto:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Con la propuesta, la esquina de la manzana Este sigue sin resaltar respecto de las otras dos situadas más al Oeste, en sintonía con la ordenación arriba reflejada.

7.3.- Razones de la modificación:

En el caso del F-1:

El proyecto de reparcelación, en desarrollo del plan parcial del sector, definía que dicha manzana tenía una superficie de 7.306,08 m²

La parcela mínima es de 500 m².

Se generaron las siguientes parcelas edificables, con las siguientes superficies edificables.

Detectada una contradicción entre superficies adjudicadas y el espacio definido por la obra urbanizadora ejecutada (aceras), y respetando el primer parámetro, para que sean aptas como parcela mínima edificable, se precisa georreferenciar las parcelas adjudicadas en el proyecto de reparcelación aprobado con objeto de poderlas materializar inequívocamente sobre el terreno.

En el caso del E-2.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 93 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

El proyecto de compensación se aprobó definitivamente en el año 1986. Hasta la fecha no se ha conseguido su inscripción en el registro de la propiedad por diversos motivos, destacando el que el documento aprobado ocupaba parte del dominio público marítimo terrestre.

La documentación técnica es muy defectuosa e imprecisa, con muchas carencias técnicas y muchas contradicciones entre superficies de manzanas edificables afirmadas y las resultantes del acotado de los planos.

Con la propuesta de precisión de alineaciones, además de que la esquina de la manzana Este sigue sin resaltar respecto de las otras dos situadas más al Oeste, en sintonía con la ordenación arriba reflejada, las adjudicaciones llegan a la superficie otorgada por el proyecto de compensación.

No obstante, la opción del E-2 se subordina a que no existan servicios y canalizaciones soterradas en funcionamiento en la franja afectada, ya que en ese caso el coste de la reposición de los mismos superaría con mucho las ventajas de esta aclaración/precisión. Se estará a lo que resulte de la instrucción de la fase de consultas.

7.4- Consecuencias de la modificación (en este caso precisión):

No es tanto una modificación de planeamiento como una precisión de lo vigente, ante una contradicción entre superficies adjudicadas por los correspondientes proyectos de reparcelación y de compensación y el espacio definido por la obra urbanizadora ejecutada (aceras), a los efectos del debido refuerzo del principio de seguridad jurídica en el futuro otorgamiento de licencia de obras, que atendería a respetar la superficie adjudicada en el proyecto de reparcelación y de compensación.

8.- Modificación de la ordenanza placas solares, flexibilización de criterios.

8.1.- Las previsiones en la ordenación vigente son las siguientes:

El art. 12 de la ordenanza municipal de placas solares actualmente vigente establece lo siguiente

“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,



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 94 de 174



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.

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

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.

En la zona monumental fuera del ámbito del PEPCHAS tendrá que estar a las limitaciones de los artículos 416 a 418 del Anexo del PGOU.

- 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, cumbrera y laterales. Que serán:

Separación mínima a alero $A = 1$ m.

Separación mínima a cumbrera $B = 1,5 A$

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.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

- *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 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.).*

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.*



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 96 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



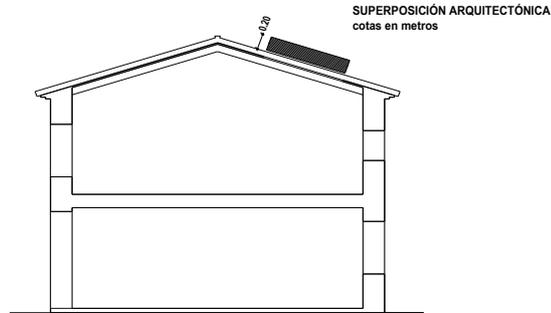
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

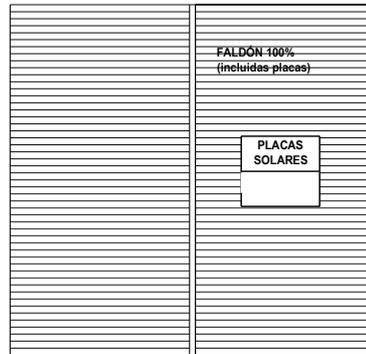
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



SECCIÓN



PLANTA CUBIERTAS

- 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.

CUBIERTAS PLANAS.

Zonificación Z.0.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 97 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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 30º 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.*





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



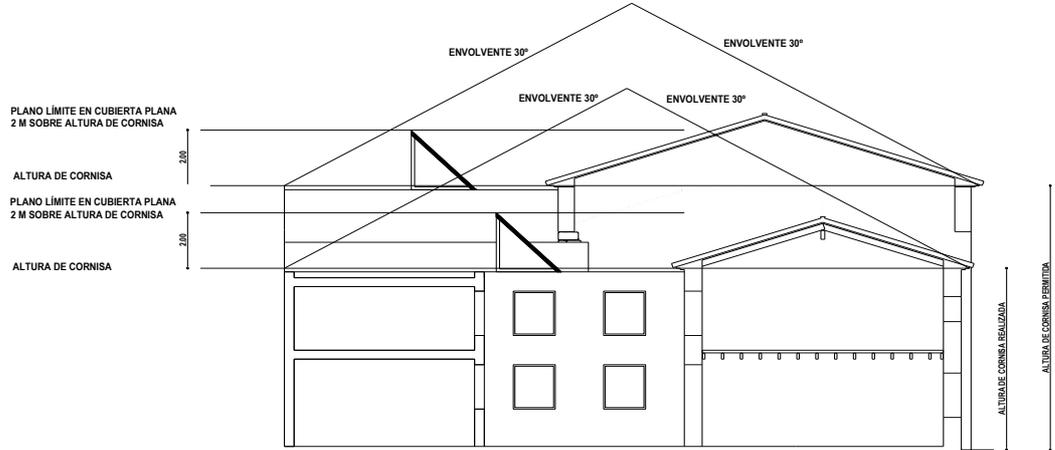
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



COLOCACIÓN PLACAS SOLARES EN CENTRO HISTÓRICO CASO GENERAL. COTAS EN METROS

- 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° 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° 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.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 99 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



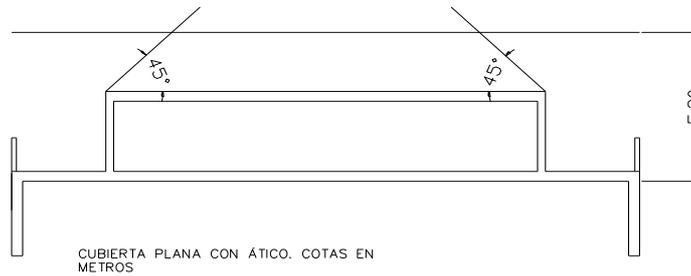
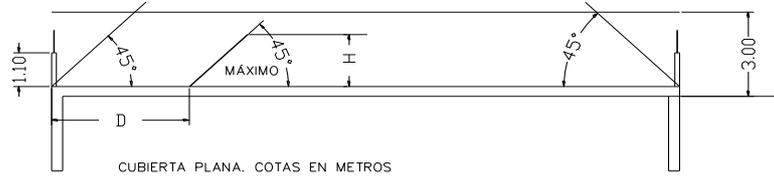
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



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

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 rija 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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 100 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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 de la vía pública, 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*



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 101 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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 regirá 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 regirán 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 regirán las condiciones establecidas en el uso residencial (apartado A de la presente ordenanza).*





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

- *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."*

8.2.- La propuesta de modificación de que se plantea sería la siguiente:

"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.

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

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.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 103 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

En la zona monumental fuera del ámbito del PEPCHAS tendrá que estar a las limitaciones de los artículos 416 a 418 del Anexo del PGOU.

- 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, cumbra y laterales. Que serán:

Separación mínima a alero $A = 1$ m.

Separación mínima a cumbra $B = A$

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 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.).

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.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

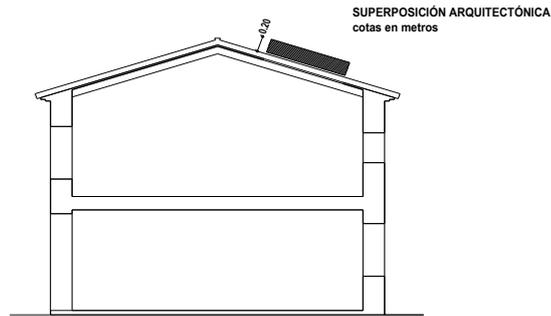
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

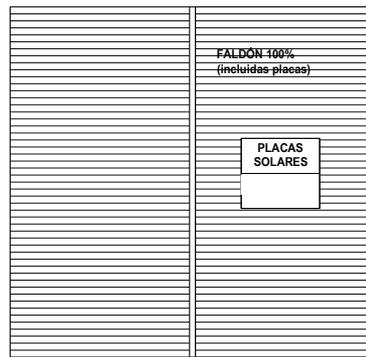
Planeamiento

Expediente 1835492W

- 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.



SECCIÓN



PLANTA CUBIERTAS

- 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.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 105 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265-5858
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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.

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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 106 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



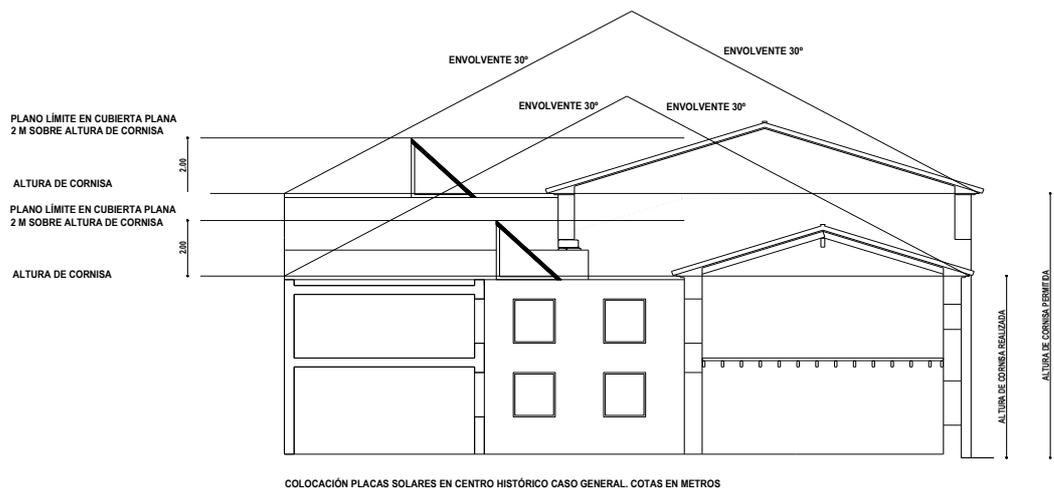
Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

- 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.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



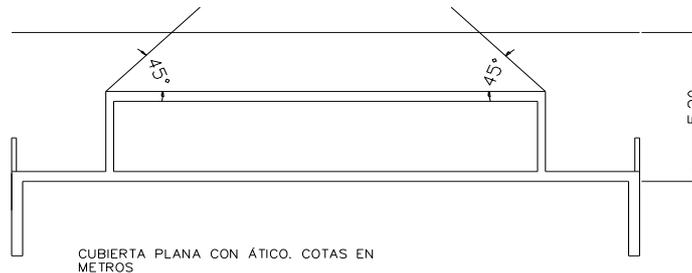
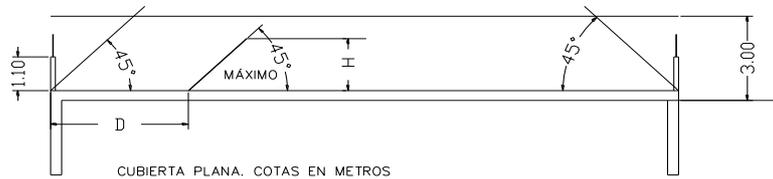
Ajuntament de Sagunt
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

- 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° 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° 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.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

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.

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.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

- 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 rija 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 inmediatas 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.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 110 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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 regirá 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 regirán para la misma las condiciones:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 111 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

- 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 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.
- 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.”

8.3.- Razones de la modificación:

Siguen la misma línea, intensificándola, que la modificación que se produjo en octubre del 2023, en el sentido de flexibilizar la implantación de este tipo de instalaciones sin sacrificar por ello los valores estéticos a proteger.

El contexto actual es totalmente diferente al que había en el momento de aprobación de la primera ordenanza reguladora de este tipo de instalaciones, aprobada en el año 2008. En su primera redacción el objetivo de las placas fotovoltaicas estaba pensada fundamentalmente para satisfacer el cumplimiento de captadores de energía solar para aportar agua caliente sanitaria. Para tal fin, en una vivienda tipo, era suficiente con una única placa. Pero con el paso del tiempo, las mejoras técnicas, el abaratamiento de los paneles fotovoltaicos y el encarecimiento de la electricidad, todo ello ha favorecido la implantación de paneles fotovoltaicos en viviendas para producción de energía eléctrica y ya no es suficiente una única placa, sino que se requiere de al menos 6/8 o más placas por vivienda, lo que implica una mayor superficie de ocupación de las cubiertas. Las modificaciones planteadas pretenden flexibilizar en ese sentido, pero conciliándolo con los valores a proteger, recogidos en la ordenanza.

8.4- Consecuencias de la modificación:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Mayor flexibilidad en la implantación de este tipo de instalaciones sin merma de los valores a proteger.

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

9.1.- Las calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente en el polígono industrial EUCOLSA son las siguientes:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 113 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



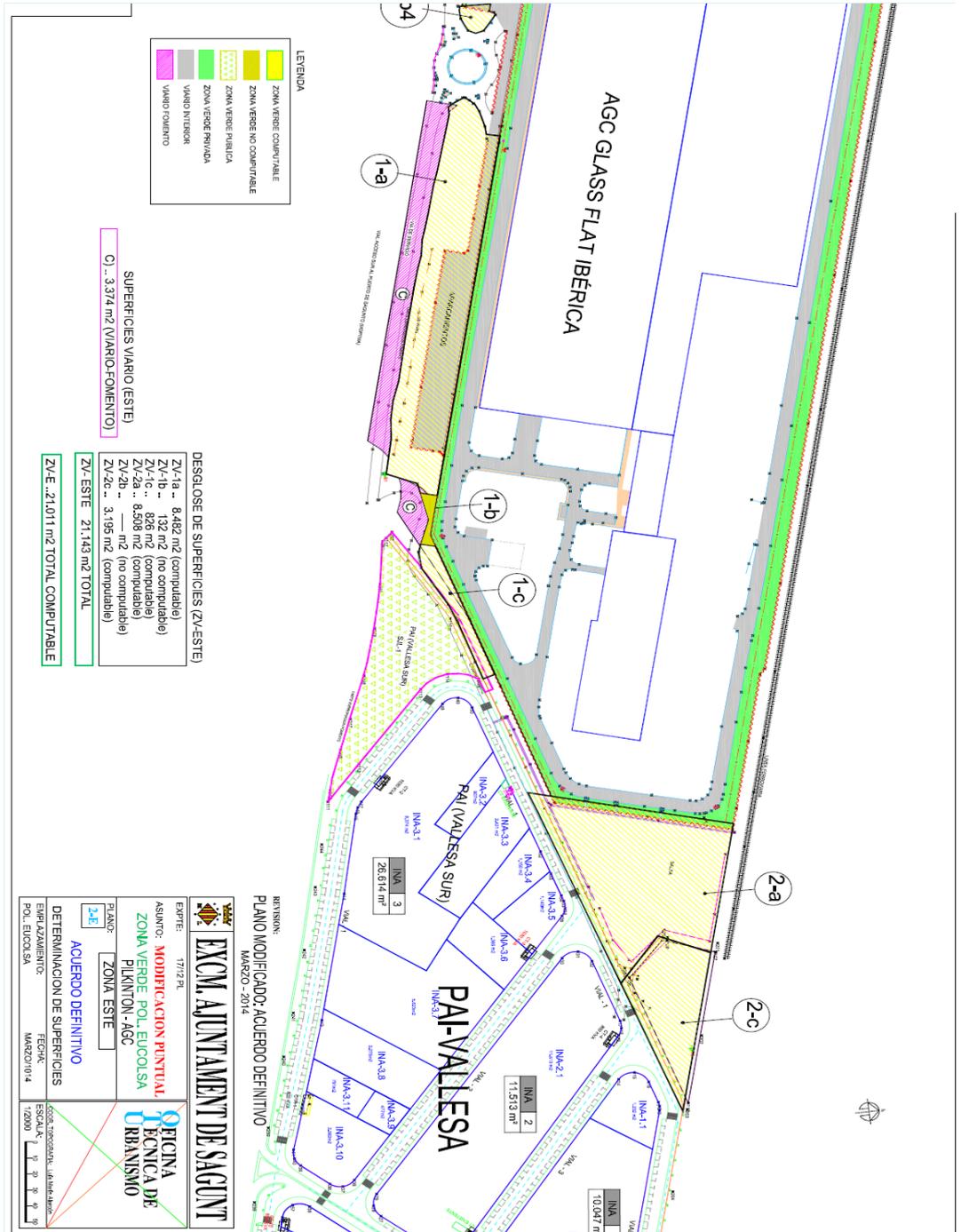
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Esquema de la mitad Oeste:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



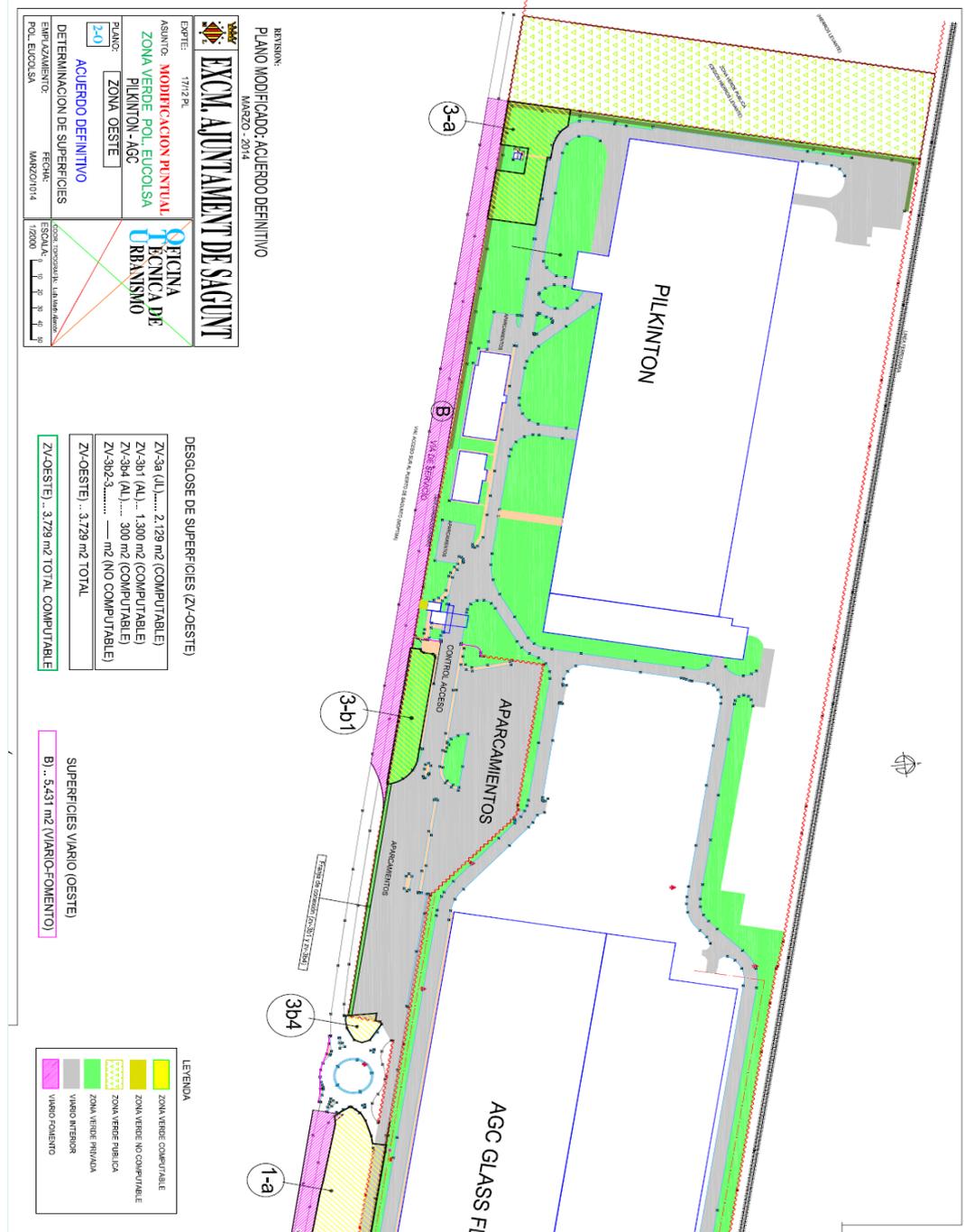
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Respecto de la misma, por parte de mercantil PIGKILTON se ha planteado al Ayuntamiento, en el contexto procedimental de la cesión gratuita de las



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

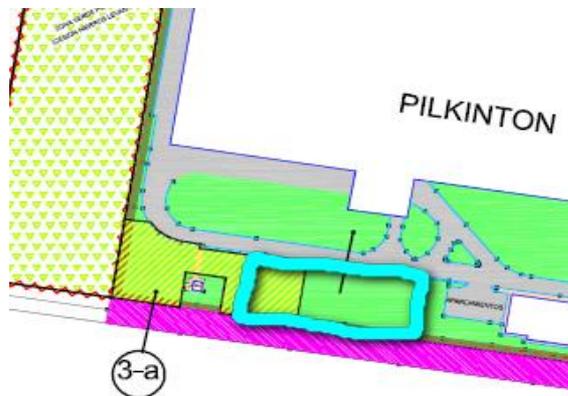
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

superficies calificadas como zonas verdes, aún pendiente, la conveniencia de una adaptación debida a la existencia de unas servidumbres de trazados de suministros preexistentes. En concreto, en la zona 3-a, se señala que hay varias tuberías de gas. Se plantea por dicha mercantil la posibilidad de desplazar hacia el Este la zona calificada como zona verde, en igual superficie y que debe ser objeto de cesión gratuita, de forma que se pueda realizar la cesión de una zona completamente libre de cargas y sin impedimentos. Se plantea ceder la misma cantidad de terreno, pero reemplazar parte de la originalmente prevista (amarilla punteada en el recorte de abajo) en la zona inmediatamente al este (azul).



Lo que ocurre es que dicho planteamiento (admisibile, dado que persigue que las zonas verdes objeto de cesión estén libres de servidumbres y cargas en la medida de lo posible) es preciso tenerlo en cuenta con otro adicional, de mayor alcance y que afecta a otro espacio calificado como zona verde en el polígono. Hablamos de la superficie colindante, calificada como zona verde y que según catastro tiene una superficie de 13.085 m² (pendiente de una medición topográfica).



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 117 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Dicho espacio calificado como zona verde se encuentra en un estado impracticable como tal zona verde, de abandono y de nulo uso como espacio abierto a la ciudadanía.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 118 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



De hecho, está cerrado al público. Está encajonado entre dos macroactividades, lindando al norte con las vías del ferrocarril y al sur con una vial de servicio de la A-23, de titularidad estatal. Por ello no existe un itinerario peatonal, por acera, a través del cual se pueda acceder a la misma por parte de la ciudadanía.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 119 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

La inversión municipal que precisaría su habilitación para la apertura al público no se corresponde con el nulo uso público previsto para la misma por su desconexión con la trama urbana municipal (no hay calles municipales en el polígono industrial Eucolsa).

Su conversión en edificable, el cambio de calificación, exigiría una localización de una nueva zona verde de superficie similar; además de una mejor localización para el fin público que tienen asignadas las zonas verdes.

En ese sentido una posición relativamente cercana, a unos 300 ml de distancia hacia el sureste se encuentra el siguiente espacio





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

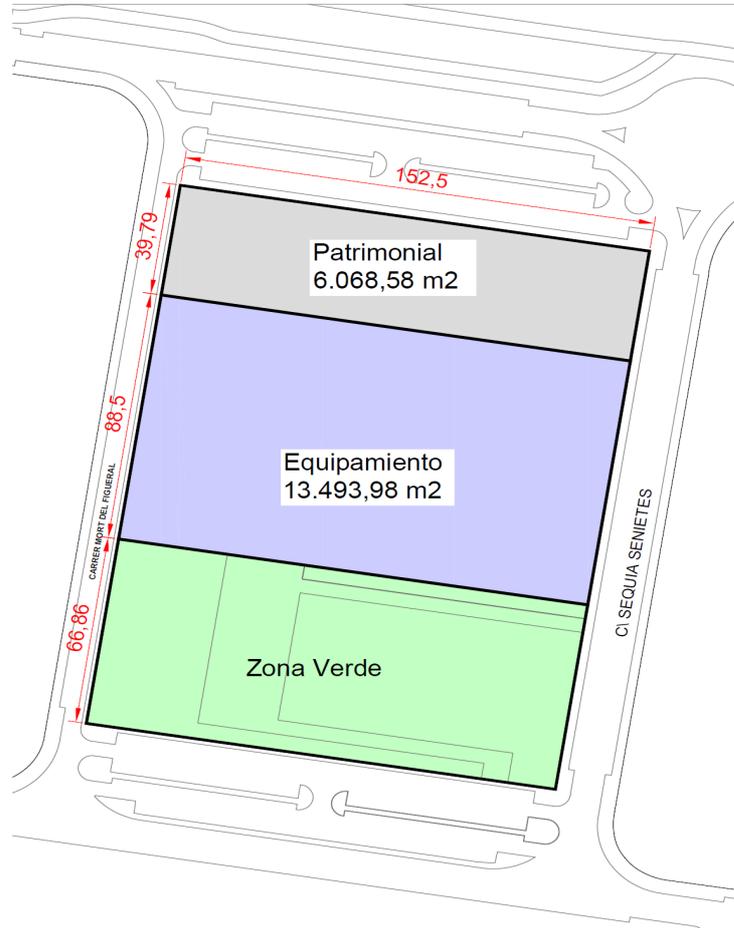
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Con las siguientes calificaciones:



La ortofoto de dicha manzana con los tres usos es la siguiente:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 121 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024

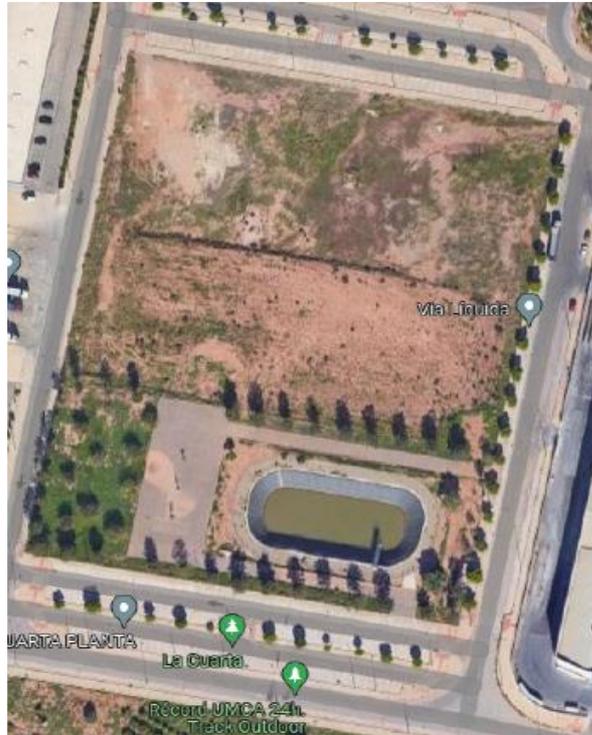


Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



La zona verde actual mide aproximadamente 10.196 m2 pero como se ve esta ocupada en un porcentaje importante por una depósito de aguas pluviales que la desnaturalizaría (la calificación más adecuada para ese uso efectivo sería la de equipamiento). Lo procedente es regularizar dicha situación y además ajustar las superficies de los equipamientos a las realidades realmente implantadas, no generando restos de superficies inaprovechables.

Las superficies de sendos espacios son los siguientes:

Actualmente	
Zonas verdes.....	23.281 m2
Cami la Mar 1	10.196,15 m2
Eucolsa.....	13.085 m2
Equipamiento	
Patrimonial municipal del suelo..	6.068,58 m2

La modificación pretendida atendería al siguiente esquema:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 122 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



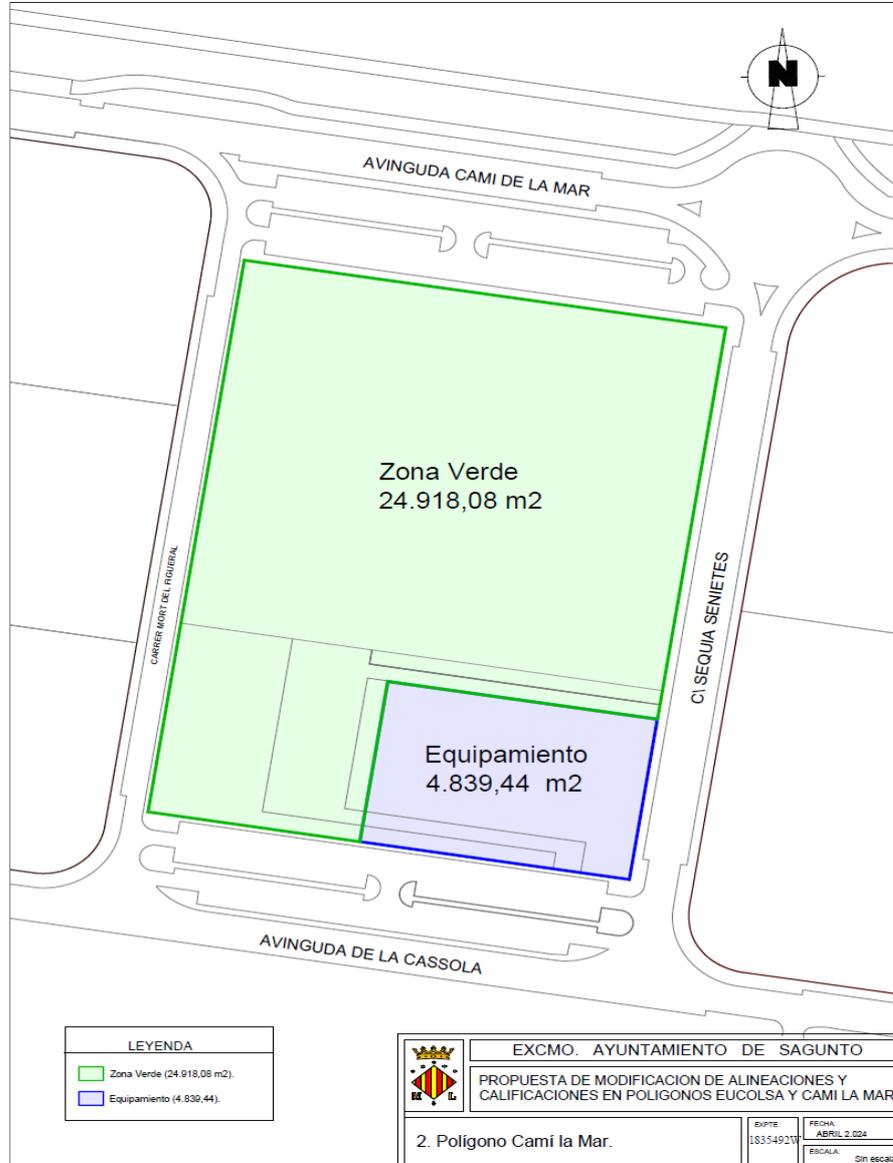
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Espacio de Eucolsa, calificación patrimonial.....13.085 m2
 Zona verde en Cami la Mar 1.....24.918,08 m2
 Equipamiento, ajustado a la balsa de pluviales4.839,44 m2
 Superavit de zona verde respecto de la actual vigente.....+1.637,08 m2
 Este superávit será tenido en cuenta en la solución planteada en el apartado siguiente.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 124 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

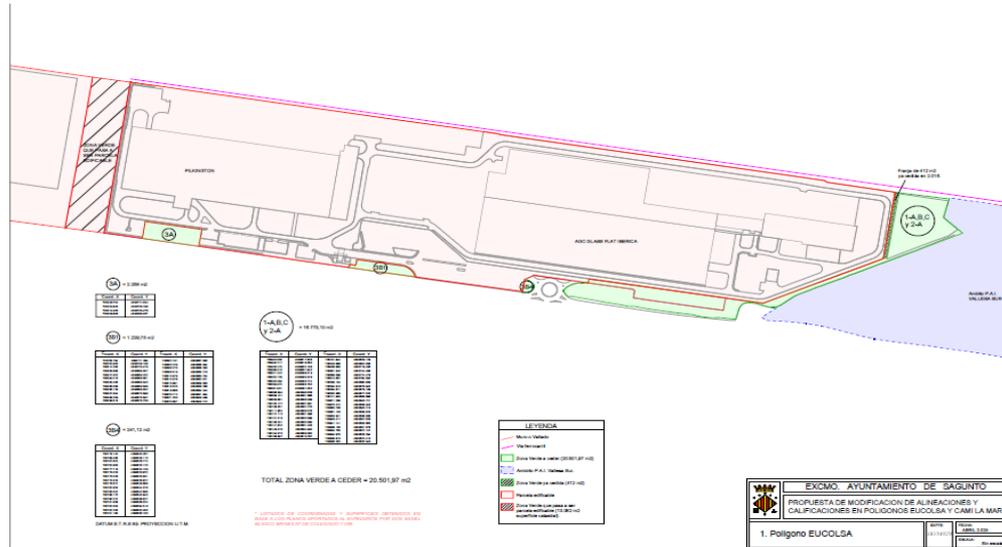
NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

9.2.- La propuesta de modificación calificaciones que se sometería a consultas sería la siguiente:

La estimación de estos planteamientos llevaría al siguiente esquema gráfico de ordenación pormenorizada del ámbito:



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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



LEYENDA

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

Con más detalle:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



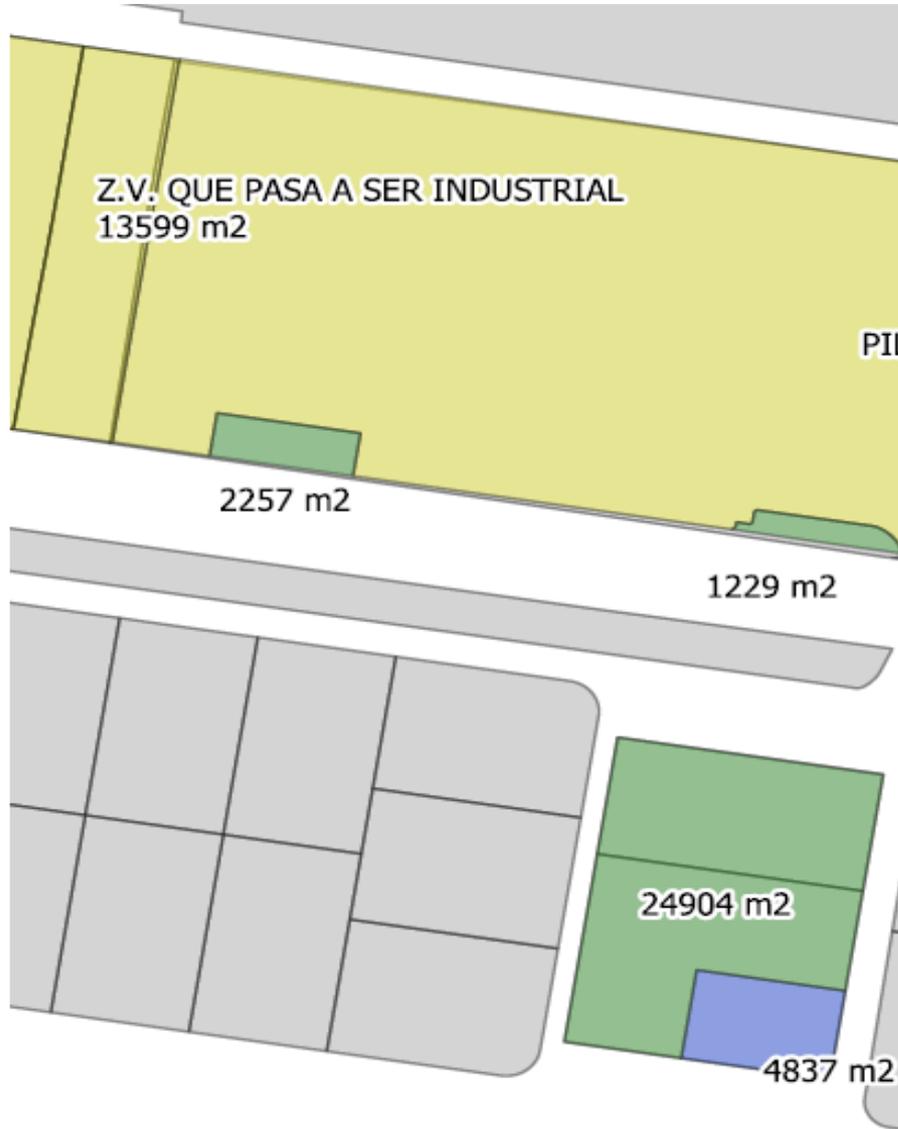
FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



Abajo: Superposición de la ordenación pretendida con ortofoto.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



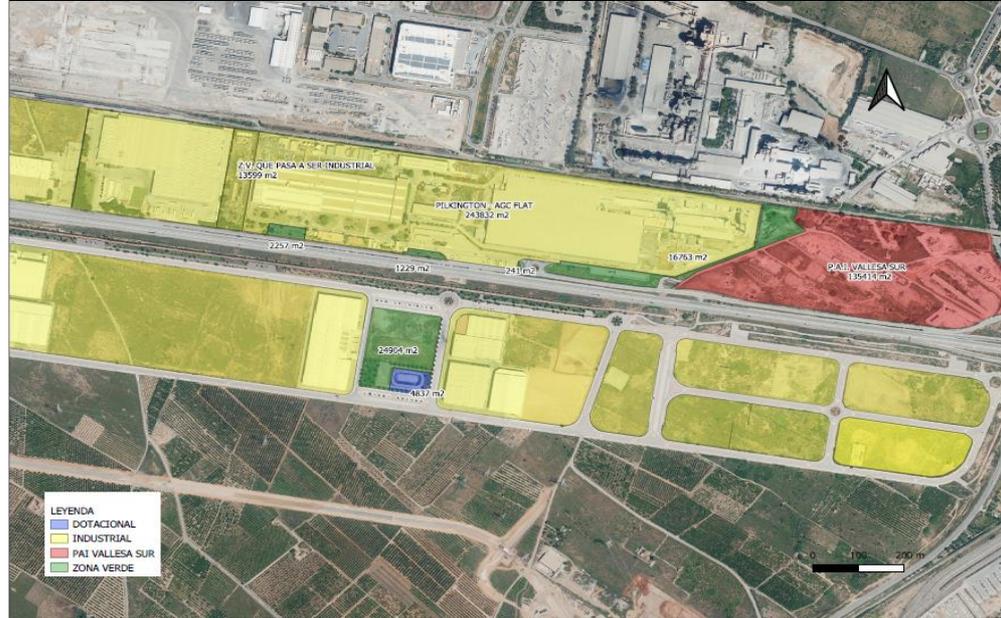
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



LEYENDA

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

Con más detalle:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



9.3.- Razones de la modificación:

El objetivo es conseguir la localización de la zona verde, sin merma de su superficie, en una ubicación mejor, más idónea y accesible para el uso público común de la ciudadanía como tal zona verde. Con esta alternativa, el desplazamiento de la superficie es de unos 300 ml al sureste, a un espacio de similar superficie, mucho más accesible y de más fácil disfrute por todos.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 129 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Además, se regulariza la circunstancia de la ubicación física del depósito de tormentas, calificando el espacio como equipamiento y no como zona verde.

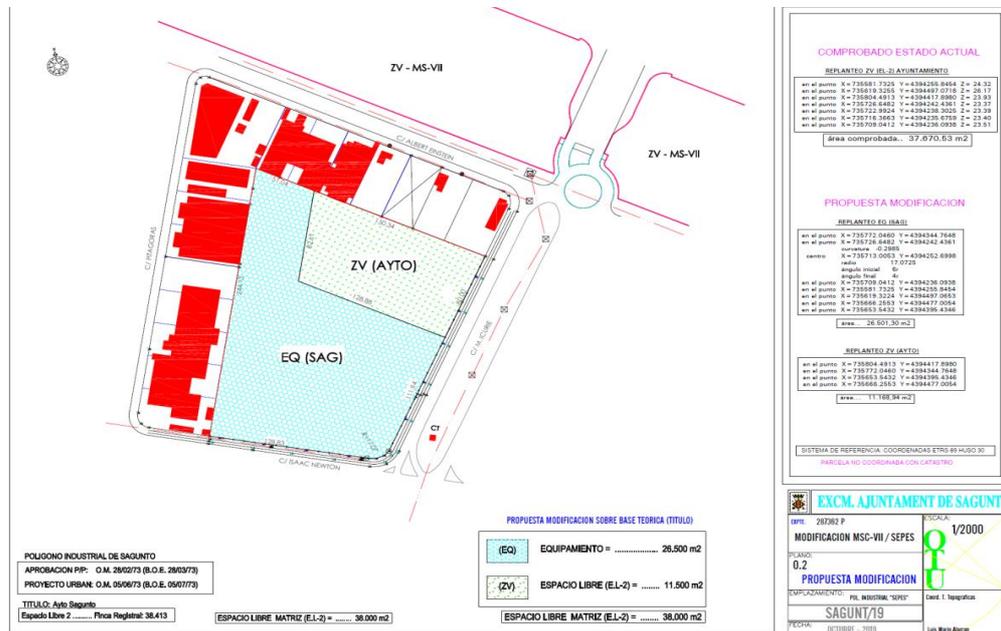
9.4.- Consecuencias de la modificación:

Una mejor asignación de los usos públicos y privados en las ubicaciones más idóneas, con un mínimo desplazamiento, sin merma de la superficie destinada a zona verde, corrigiendo la inidoneidad de los actuales, tanto por ocupación con depósito de tormentas como falta de accesibilidad al uso público ciudadano.

10.- Localización usos dotacionales y edificables sector SEPES.

10.1.- Las calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:

1.- Plano de ordenación pormenorizada del equipamiento municipal en polígono SEPES y de la zona verde resultante.



Detalle de las superficies:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



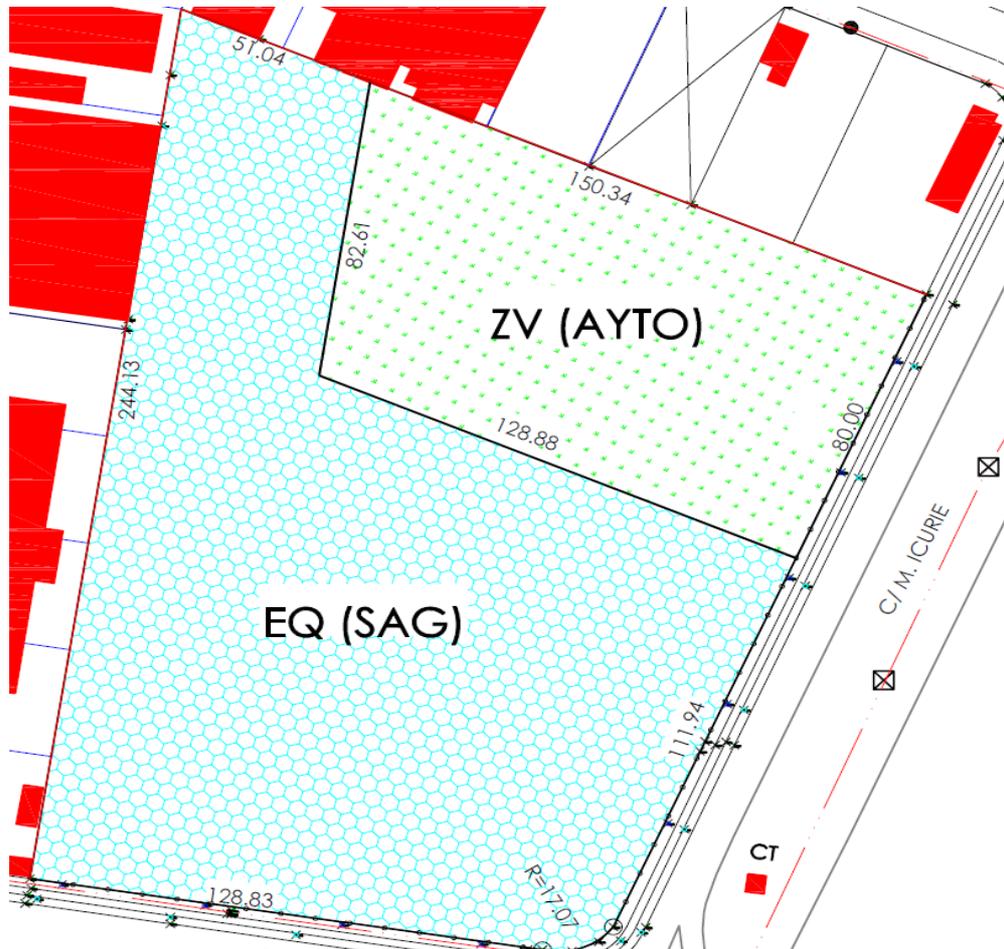
EQUIPAMIENTO = 26.500 m2



ESPACIO LIBRE (E.L-2) = 11.500 m2

ESPACIO LIBRE MATRIZ (E.L-2) = 38.000 m2

Con más detalle, con los acotados de sendos espacios:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 131 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024

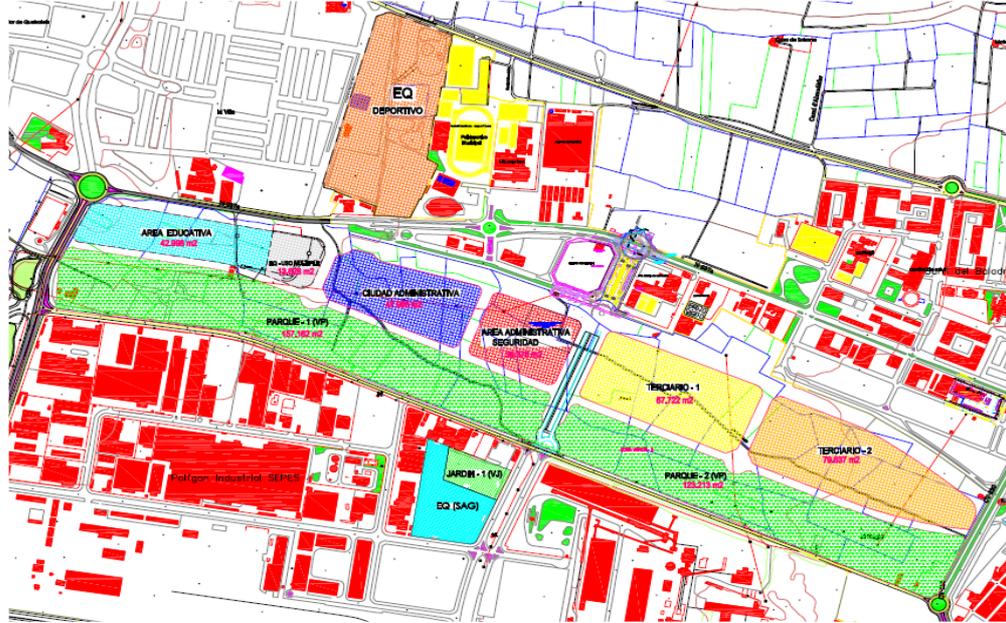


Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Abajo, situación del espacio en el contexto de los espacios dotacionales próximos:



Como condicionante de gestión de planeamiento se fijó la obligación de tratamiento y urbanización de la zona verde colindante por la SAG, a su costa, sin repercusión económica al Ayuntamiento, con unos parámetros de calidad que permitiesen su uso y disfrute públicos.

10.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO	
PROPUESTA DE AJUSTE DE SITUACION Y SUPERFICIES EN PARCELA MUNICIPAL DEL POLIGONO S.E.P.E.S.	
1. Ordenación pomenorizada	FECHA: 13/05/2024 ESCALA: 0/1/0000



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 133 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



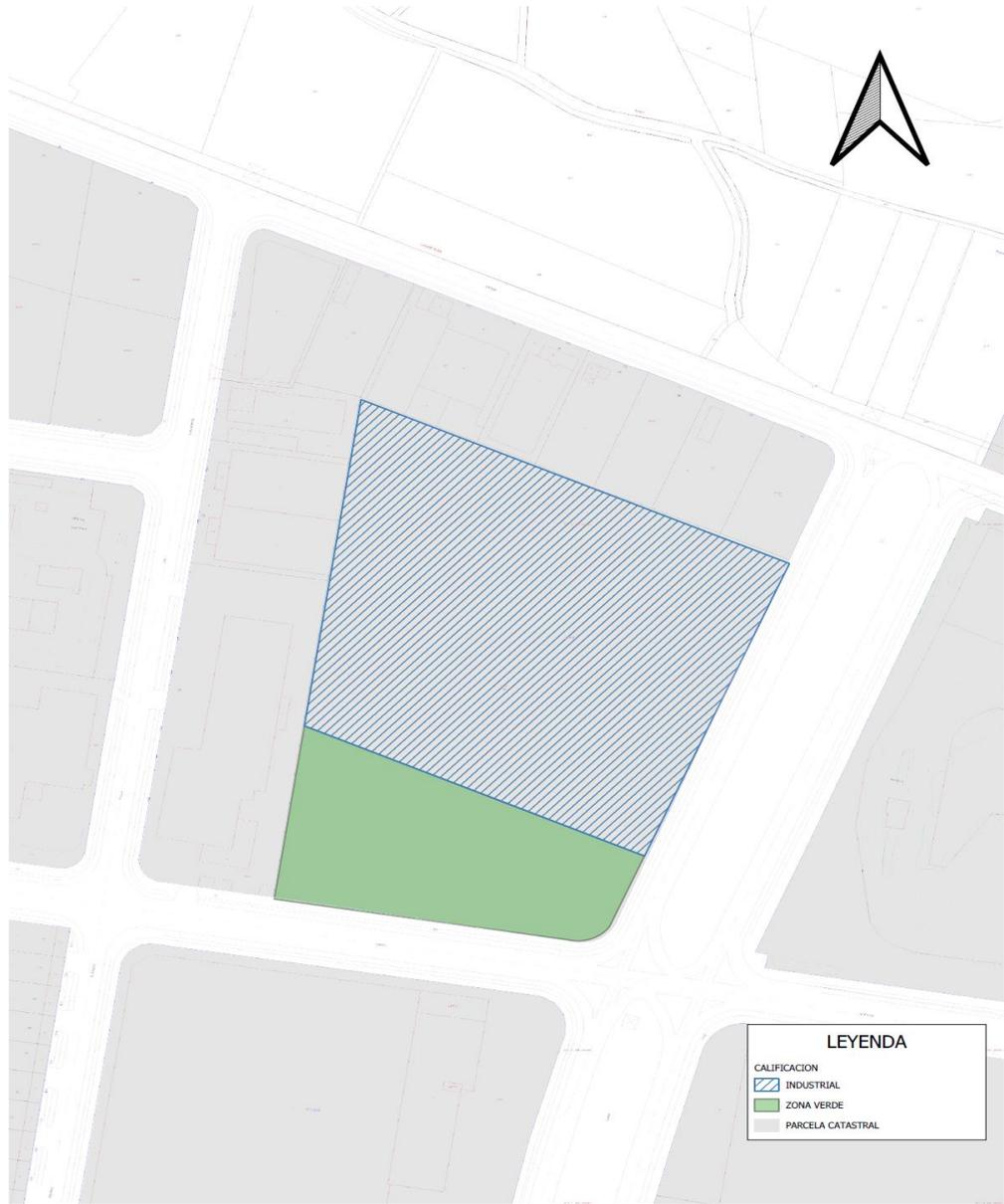
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



LEYENDA	
	INDUSTRIAL
	ZONA VERDE
	PARCELA CATASTRAL

	PROPUESTA DE AJUSTE DE LOCALIZACION Y SUPERFICIES EN PARCELA MUNICIPAL DEL POLIGONO SEPES (5745508YJ3954N)	Expediente:	1835492W
	Plano: 2. ORDENACION PORMENORIZADA SOBRE CASTOGRAFIA CATASTRAL	Fecha:	ABRIL 2.024
		Escala:	1 : 1.500



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

LEYENDA

CALIFICACION



INDUSTRIAL



ZONA VERDE



PARCELA CATASTRAL



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 135 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



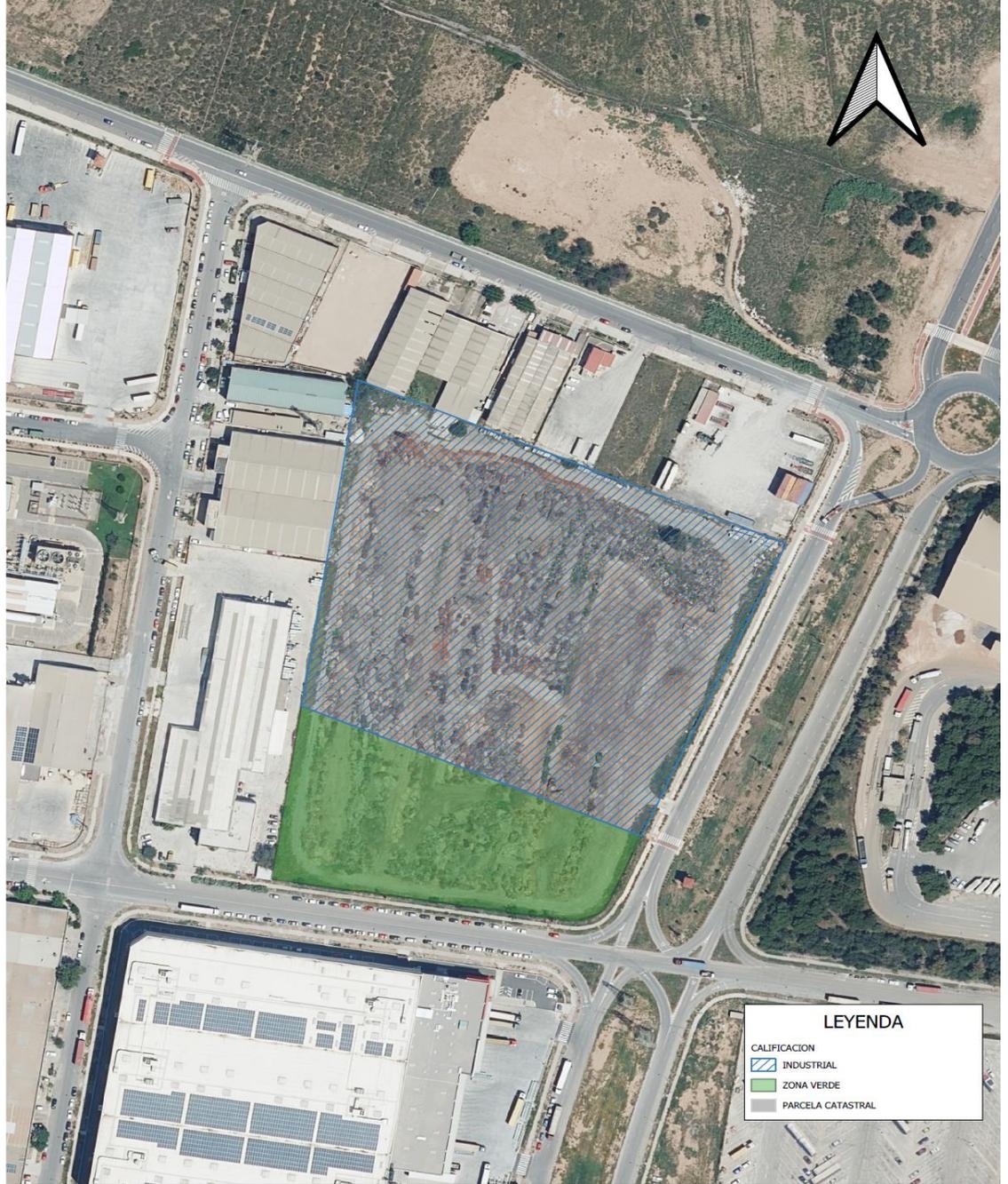
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



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



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 136 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

LEYENDA

CALIFICACION



INDUSTRIAL



ZONA VERDE



PARCELA CATASTRAL

Se parte de los siguientes datos cuantitativos.

ZV (Cami la mar) = 10.423,01 m2 à sup. Adjudicada en el Proy. de reparcelación.

Zv (Eucolsa) = 13.082 m2 à sup. Zona Verde que pasa a ser parcela edificable (catastral).

ZV (Camí la mar con la ultima modificación) = 24.918,08 m2 à Sup. Ajustada a la balsa.

Diferencial = 24.918,08 – 13.082 – 10.423,01 = +1.413,07 m2

POLIGONO SEPES

Superficies de la parcela a día de hoy.

Parcela edificable (SAG) = 26.501,31 m2

Zona Verde = 11.168,94 m2

Superficies ajustadas con el exceso de zona verde de Eucolsa

Parcela Edificable = 27.914,38 m2

Zona Verde = 9.755,87

14.3.- Razones de la modificación:

Las razones que motivaron la calificación vigente de estos terrenos fueron las siguientes (se reproducen los términos del acuerdo plenario de aprobación definitiva de la solución actualmente vigente).

“Vista la documentación aportada por la SAG, Sociedad Anónima de Gestión ante esta Sección de Urbanismo en fecha 4.7.2016, por la que se plantea la propuesta de utilización para los fines de servicio público que tiene asignados por este Ayuntamiento en régimen de gestión directa, del siguiente espacio:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 137 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

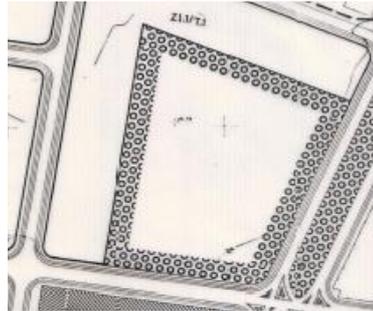
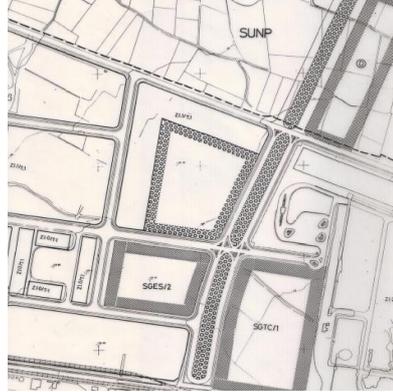
C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

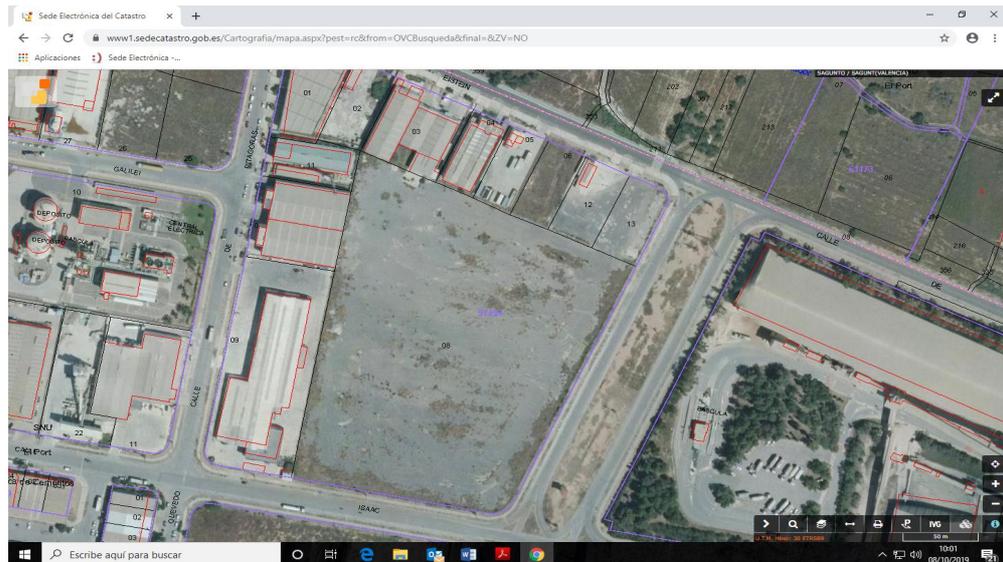
Planeamiento

Expediente 1835492W

Superficie de 37.616 m2, calificados como zona verde, y con la siguiente localización según plano:



Catastralmente figuran como una superficie de 38.119 m2:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 138 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

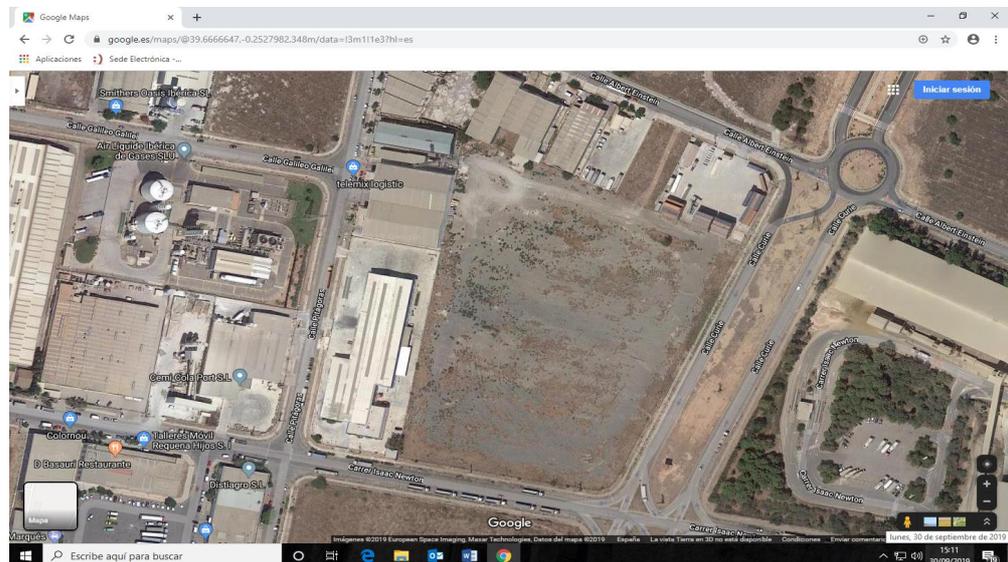
Los fines pretendidos por la SAG para dicho espacio, aun teniendo la naturaleza de servicios públicos municipales, son incompatibles con los fines propios previstos por el planeamiento urbanístico para un espacio calificado como zona verde.

Lo que obligaría, a los efectos de legitimar su implantación, a realizar previamente un análisis de la viabilidad jurídica de una modificación del planeamiento urbanístico que habilitase aquella, por medio de la instrucción del oportuno expediente de planeamiento urbanístico. Todo ello sin prejuzgar el resultado de la instrucción de dicho expediente.

Se parte de la premisa de trabajo de que la superficie de las zonas verdes calificadas como tales en el planeamiento urbanístico actualmente vigente no son susceptibles de reducción o supresión, sin perjuicio de la posibilidad de su adaptación de forma o modificación de emplazamiento, en la búsqueda de la ordenación urbanística lo más racional posible, con la correspondencia más realista posible entre usos asignados por el planeamiento y necesidades reales de la sociedad.

En el presente caso se constata una circunstancia y es que teniendo dicho espacio la calificación como zona verde durante los últimos 45 años, y siendo de plena titularidad municipal como mínimo los últimos 30, desde el momento en que se efectuó la cesión por la entidad estatal SEPES a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, no se tiene constancia de que en todo este tiempo se haya hecho uso de dicho espacio como zona verde en ningún momento.

La realidad actual de dicho espacio es la reflejada en la siguiente ortofoto:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 139 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D., RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



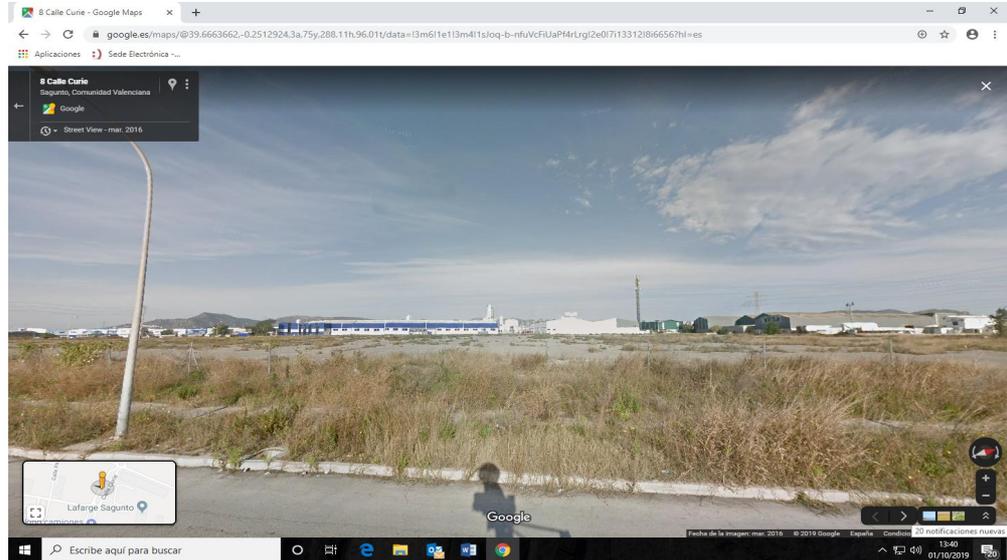
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Lo que habla de la falta de idoneidad de la localización de la misma, y de la falta de atención de ningún tipo de demanda ciudad real de dicho uso dotacional. En caso de existir dicha demanda de uso ciudadano, se habría desplegado el oportuno esfuerzo inversor para su urbanización, como ha ocurrido en varias ocasiones similares respecto de espacios no urbanizados. No es el caso. Dicho espacio conserva su aspecto originario, más de 40 años después de su calificación y posterior urbanización.

Frente a ello, la demanda real de la entidad municipal encargada de la prestación de un servicio público municipal en régimen de gestión directa, esencial pero no únicamente la recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos además de limpieza de viario y de demás dotacionales públicos municipales. Dicha entidad instrumental municipal considera idóneo dicho espacio por su proximidad a las instalaciones que ya gestiona en el mismo polígono, así como por su ubicación céntrica respecto de los dos núcleos urbanos del municipio principales demandadores de sus servicios. Ello unido a la insuficiencia de las actuales instalaciones (antiguo matadero), que revertirían a favor del Ayuntamiento.”

Sin embargo, a fecha de hoy, se señala por el equipo de gobierno que la SAG no va a utilizar dicho espacio para el fin solicitado en el año 2016 y que se va a mantener de forma permanente en su ubicación originaria.

Ante ello, constatada la inutilidad del espacio para el fin que se pretendía, y vista la considerable bolsa de suelo calificado como equipamiento en un radio relativamente próximo



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 140 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



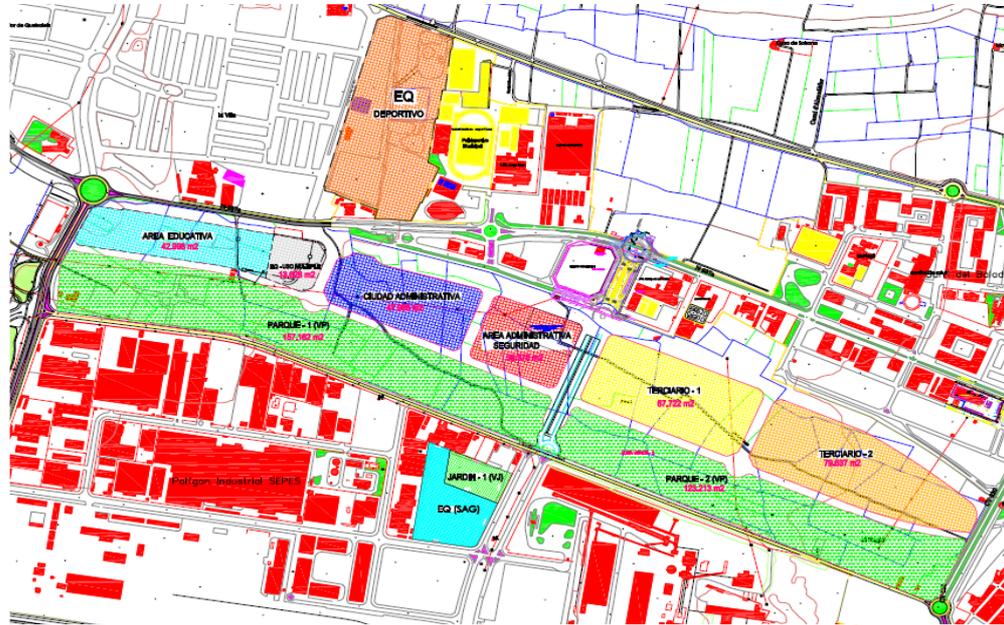
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



	EQ - DEPORTIVO S= 93.066 m ²		EQ - SEGURIDAD S= 35.378 m ²
	EQ - EDUCATIVO S= 42.998 m ²		TERCIARIO - 1 S= 67.722 m ²
	EQ - USO MULTIPLE S= 13.628 m ²		TERCIARIO - 2 S= 79.637 m ²
	EQ - ADMINISTRATIVA S= 47.968 m ²		EQ - SAG S= 26.500 m ²

La mayoría de dicho suelo calificado como equipamiento público reflejado en los planos está sin ocupación efectiva (unos 200.000 m²).

Además, a dichos suelos dotacionales se añadirían los más de 50.000 m² de suelo calificado como equipamiento en el propio polígono SEPES que la SAG está utilizando como depósito de vehículos.

A los efectos de evitar volver a incurrir en la situación de abandono que se lleva perpetuando en dicho espacio desde hace casi 50 años arriba trascrita, por falta de ocupación efectiva, y dada la considerable bolsa de suelo calificada como equipamiento sin ocupación efectivas (unos 200.000 m²), la opción que se considera más idónea para dicho espacio es la planteada por las previsiones normativas (anexo IV del vigente TRLOTUP), que al definir la clasificación de los equipamientos, lo hace de la siguiente forma:

“c) Equipamientos:

- - Deportivo-recreativo (QD).



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 141 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

- - *Educativo-cultural (QE).*
- - *Sanitario-asistencial (QS).*
- - *Administrativo-institucional (QA).*
- - *Infraestructura-servicio urbano (QI).*
- - *Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.*

Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento.”

En concreto en la planteada en el último apartado, el residencial dotacional. En el presente caso, ante la imposibilidad de materialización efectiva de las viviendas en sí en dicho equipamiento, dado que se trata de un polígono industrial, la opción que se ve más admisible en consonancia con el mismo es que el ingreso de la enajenación de dicha parcela, ante el cambio de calificación a edificable de la misma, se vincule y quede afecto a los fines de interés social propios del patrimonio municipal del suelo enumerados en el TRLOTUP. Con ello se conseguiría el mismo fin de interés social que el planteado por el marco normativo indicado, al incrementar el PMS municipal y dada la afección de dicho importe a los fines de específicos del mismo (excepción al principio de unidad de caja de los ingresos municipales).

Además, el adquirente del espacio edificable tendría como obligación el tratamiento y urbanización de la zona verde colindante de superficie 9.755,87 m², a su costa, sin repercusión económica al Ayuntamiento, con unos parámetros de calidad que permitan su uso y disfrute públicos.

En la fijación definitiva de la superficie de zona verde se ha tenido en cuenta el superávit generado de dicha zona verde indicad en el apartado anterior.

14.4- Consecuencias de la modificación:

Optimización del uso de los espacios, públicos y privados. Corrección de la falta de ocupación y destino efectivo de los espacios definidos por el plan parcial de SEPES, aprobado definitivamente en 1974.

Vinculación efectiva de la actuación a los fines de interés social del patrimonio municipal del suelo.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Vinculación de la actuación a materialización efectiva de la zona verde, que después de 50 años de su previsión en el plan parcial sigue sin estar ejecutada y abierta al público.

Mejor localización del espacio calificado como zona verde.

11.- Plan de Reforma Interior la Vallesa Sur, modificación de calificaciones de espacios.

El Plan de Reforma Interior de la Vallesa Sur fue aprobado definitivamente en fecha 27 de diciembre del 2007, en el contexto de la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada del ámbito denominado la Vallesa Sur, que comprende las originarias UUEE V1 a V3 del PGOU de 1992.

16 años después, dicho ámbito no ha sido ejecutado materialmente y ofrece el siguiente aspecto en la entrada sur del núcleo urbano de El Puerto de Sagunto:



Se va a someter a consultas un modelo de ordenación orientativo, en consonancia con el colindante por el oeste EUCOLSA, encaminado a facilitar la implantación de actividades industriales de mayor tamaño, en manzanas con una mayor capacidad, sin la necesidad de viales que permitan un acceso independiente a parcelas de un tamaño tan pequeño como las que ha generado el proyecto de reparcelación.

11.1.- Las alineaciones y calificaciones actuales de espacios definidas en la ordenación pormenorizada vigente son las siguientes:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 143 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



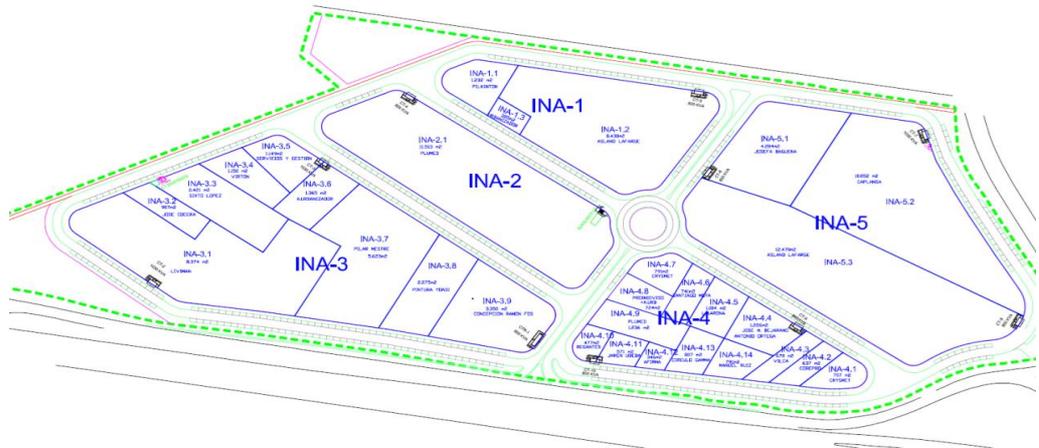
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



11.2.- La propuesta de modificación de alineaciones y calificaciones que se plantea sería la siguiente:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F



No se debe descartar otras opciones de ordenación como la supresión total de viales entre manzanas, preservando en todo caso en el esquema de ordenación el vial perimetral del ámbito (salvo acreditación fehaciente de conexión autorizada por el Ministerio de Transportes a las vías del tren a favor del adjudicatario de la integridad de las parcelas recayentes al frente norte del ámbito). Con esa opción alternativa se generaría un producto industrial análogo a las macroparcelas existentes en el polígono industrial colindante al Oeste, EUCOLSA. De forma que se produciría una homogeneización de todos los espacios edificables existentes entre la V-23 y el trazado ferroviario.

El vial intermedio cuya supresión se valora como alternativa a la arriba reflejada gráficamente atiende como razón principal de su trazado concreto a la preexistencia de una infraestructura de evacuación de aguas residuales, que se evitaba reponer con la ejecución material del programa. Ponderado el coste de su reposición por quien asumiese el mismo, no habría razones de otro tipo en su mantenimiento en la ordenación que se apruebe, dado que no atiende a condicionantes y predeterminaciones de un esquema de ordenación de ámbito superior, a la vista de su encajonamiento entre la V-23, la CV 309 y las vías del ferrocarril.

11.3.- Razones de la modificación:

Adjudicado en el año 2007, el programa no se ha ejecutado materialmente hasta la fecha.





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Pese a la creciente demanda en el término municipal de parcelas industriales generada por la implantación de la Gigafactoría, el programa sigue en una inactividad total, 16 años después.

El fin pretendido es buscar modelos de ordenación alternativos al vigente que permitan la ocupación efectiva del ámbito.

Existe un condicionante que es decisivo a la vista de la fase de programación en que se encuentra el ámbito. La propuesta, para ser susceptible de ser aprobada definitivamente, precisaría del consenso con aquellos adjudicatarios de parcelas edificables cuya fachada se pudiese ver mermada o suprimida con la ordenación proyectada. Sin esa adhesión favorable expresa a la modificación de los propietarios afectados, esta no podría prosperar.

Habrà que estar en la instrucción del presente expediente a la producción de dicha circunstancia. Hoy por hoy, se procede simplemente a someter a consultas la valoración de dicha alternativa de ordenación a la actualmente vigente.

11.4- Consecuencias de la modificación:

Facilitar la ejecución del programa. A fecha de hoy, un espacio de más de 130.000 m2, a la entrada sur del núcleo urbano de El Puerto, muestra un estado de abandono y degradación absoluto en un momento en el que, paradójicamente, se detecta, ante el fenómeno de la Gigafactoría, una elevada demanda de parcelas de uso industrial.

En el caso que prosperase la modificación, sería precisa una adaptación del proyecto de reparcelación del ámbito, con el necesario consenso expreso de todos aquellos adjudicatarios que pudiesen ver mermada (o incluso suprimida) su/s fachada/s a las que recae su adjudicación.

12.- Modificación de 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.

En fecha 6.3.2024 (12564), se hicieron las siguientes manifestaciones al Ayuntamiento:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 146 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D., RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



SELLO

Registrado el 06/03/2024 a las 13:17
Nº de entrada 125047/2024



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

D. Jorge Marco Aguilar, mayor de edad, provisto de NIF 29175329J, con domicilio a efecto de notificaciones en calle Colón 60, planta 6ª, oficina 6ºG, 46004-Valencia y correo electrónico jorgemarco@actua-ga.es, con el debido respeto ante el Jefe del Servicio del Ayuntamiento de Sagunto. comparece y efectúa la siguiente

CONSULTA URBANÍSTICA

Nuestro cliente es propietario de la parcela B.5-1 de las Unidades de Ejecución 1,2 y 5 Norte Palancia y está interesado en promover. El problema que se encuentra es que la normativa urbanística de la Modificación del Plan Parcial encorseta la edificación diseñando un producto inmobiliario de otra época que hoy en día no es comercial.

Interesa al cliente conocer si sería posible formular una modificación puntual de la normativa para poder realizar una promoción ajustada a la demanda actual. El texto de la modificación podría ser el siguiente:

“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, en la parcela B.5-1 se permitirá la edificación de un único cuerpo constructivo, suprimiéndose, por tanto el espacio central. La profundidad edificable será como máximo de 22 metros. La edificación tendrá una distancia al vial principal y al linde con la parcela B.5-2, de 6 metros. La edificación se podrá disponer en un único bloque longitudinal paralelo a los lindes de la parcela, formando una “u”, o en cualquier otra disposición que permita la construcción de espacios comunes de la promoción tales como piscina, pádel u otros análogos. 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 excepción contenida en este apartado lleva consigo la no aplicación de otros apartados



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 147 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



SELLO

Registrado el 06/03/2024 a las 12:17
Nº de entrada:12594 / 2024



El documento original contiene al menos una firma electrónica que puede ser verificada en el portal de acceso a la información pública. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

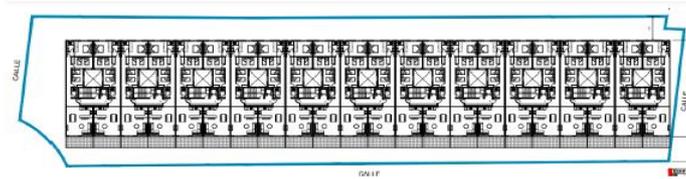
de las normas particulares que sean incompatibles con la redacción contenida en este párrafo. "

Con esta tipología, no se podrían materializar todo el aprovechamiento que concede el plan reduciéndose en casi dos mil metros, reduciéndose también la densidad de viviendas, sin que ello suponga renuncia alguna al aprovechamiento.

La imagen del producto inmobiliario sería similar a esta que, con el mismo modelo, y con un éxito probado, se está promoviendo en Denia.



Se adjunta un plano tipo de la planta del edificio.



Sería muy interesante poder explicar personalmente, tanto al Jefe de servicio de urbanismo como al Concejal de urbanismo, si se entiende conveniente.

Por lo expuesto,

SUPLICA que se resuelva, en consecuencia, la consulta, indicando si existe algún inconveniente jurídico, técnico o de cualquier otra índole para que pudiese tramitarse una modificación en los términos expuestos

Por razones obvias, la pretensión de una modificación de las condiciones de edificación vigentes que afecten a una única parcela no es jurídicamente viable, ya que las decisiones de planeamiento atienden a la búsqueda de una mejor satisfacción del interés general (y no del interés particular del que las promueve). En consecuencia, se trata de una pretensión *per se* no atendible (y se suma a la larga lista de solicitudes formuladas que son descartables y no se atienden por ese motivo). Además, se debe aclarar que el aprovechamiento asignado a cada parcela por el proyecto de reparcelación, es susceptible de ser materializado con los actuales parámetros edificatorios, de forma que esa tampoco puede ser una premisa de partida para analizar la situación.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 148 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

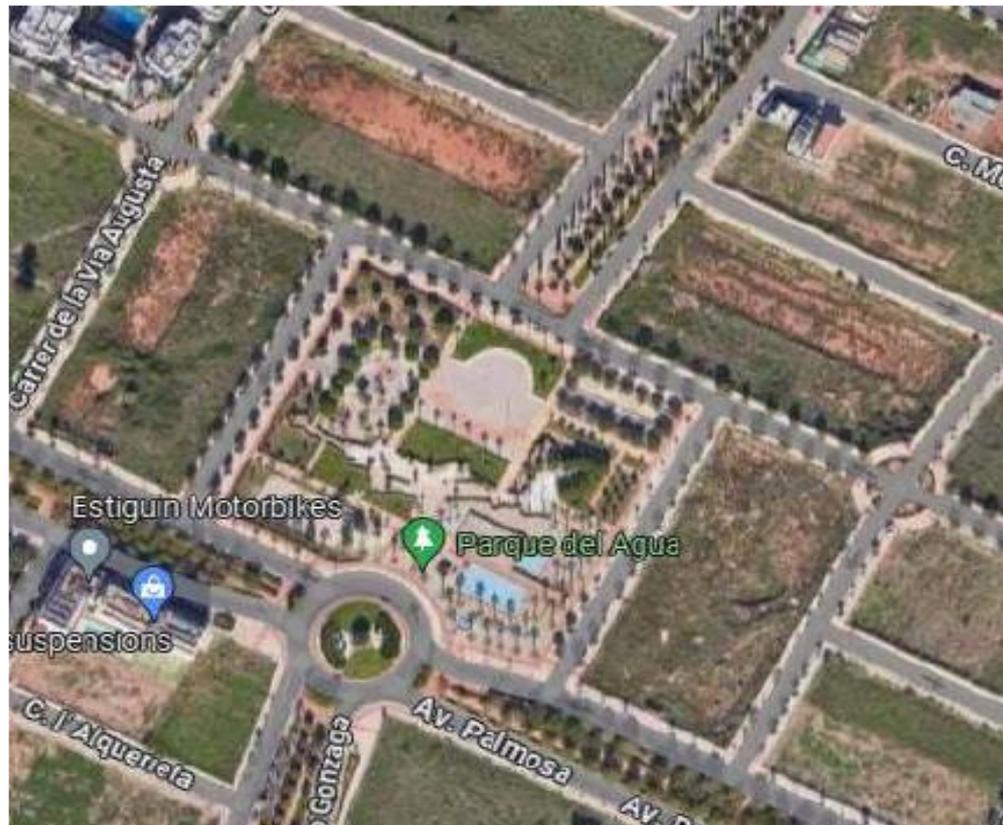
C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Sin perjuicio de lo anterior y analizada la previsión normativa sobre la que se alega y visto el ámbito objetivo sobre el que se aplican dichas determinaciones, un total de cuatro manzanas edificables de misma tipología, las manzanas B.3, B4, B5 y B.6, se aprecia que el modelo fijado es rígido; y que no existe motivos que impidan una flexibilización en la implantación y una mejor adaptación a las demandas del mercado actual.

Estamos ante un modelo constructivo que tiene su máximo exponente de plasmación material en las manzanas residenciales colectivas de la Avenida de Montfiber, en la UA 4 del Norte del Palancia, prácticamente consolidado y al que, por lo tanto, no procede valorar la posibilidad de flexibilización del modelo.

Donde existe esa posibilidad de valoración de implantación es en las cuatro manzanas que se ubican en torno al Parque del Agua y que actualmente están desocupadas y donde, por lo tanto, una medida flexibilizadora como la que es objeto de estudio, no incurre en un riesgo tan elevado de generar la materialización de soluciones incoherentes (entre las consolidadas y las que se permitirían a partir de ahora, en el caso de que prosperase la modificación):



Siguiendo los razonamientos de la alegación arriba transcrita, se trata de flexibilizar las condiciones de edificación de forma que, sin incremento de alturas





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

ni de edificabilidad, se ofrezca un producto más atractivo al consumidor final (y en definitiva completar la trama urbanizada desde hace una década, escasamente consolidada hasta la fecha, en sintonía con el fin que pretende el presente procedimiento en esta y otras ubicaciones).

La previsión normativa actual para dichas manzanas en las normas urbanísticas del plan parcial del sector UUEE 1, 2 y 5 del Norte del Palancia es la siguiente:

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.

La flexibilización de las previsiones que está siendo objeto de valoración municipal en el presente procedimiento pasaría por añadir un párrafo adicional a lo ya previsto.

Existen dos alternativas de redacción en ese sentido:

OPCIÓN 1

“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 edificación de un único cuerpo constructivo, suprimiéndose, por tanto la obligación de dos bloques de 10 metros separados por el espacio central de 6 metros de la parcela. La profundidad edificable será como máximo de 28 metros. La edificación podrá retranquearse al vial longitudinal un máximo de 6 metros y al linde con la parcela posterior, mantendrá una distancia mínima de 6 metros, incluido vuelos. La edificación se podrá disponer en un único bloque longitudinal paralelo a los lindes de la parcela, o en cualquier otra disposición que permita la construcción de espacios comunes de la promoción, tales como piscina, pádel u otros análogos. Los vuelos permitidos serán libres en todos sus frentes con el límite de no sobrepasar la alineación oficial a viario y no invadir los 6 metros del patio posterior, tal y como se establece en el párrafo anterior. La promoción podrá





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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.

La OPCIÓN 2 de la modificación tiene la siguiente redacción:

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 6 metros, 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). Los vuelos no podrán rebasar el frente de fachada a viario ni invadir el espacio posterior de 6 m.

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.”

Se somete al trámite de consultas las dos redacciones alternativas. Previa ponderación de la que se estime mejor o más adecuada, será una de las dos, con las correcciones que se consideren oportunas, la que será sometida al trámite de participación pública.

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

Se prevé expresamente la redacción de una nueva disposición adicional de las normas urbanísticas del PGOU, la novena, que regule la problemática de la maniobrabilidad de vehículos pesados en entrada/salida de parcelas, de forma que nunca se deberá podrá efectuar la misma parando el tráfico en vía pública (con independencia de que esta sea de uno o dos sentidos de circulación) y haciendo marcha atrás en cualquier tipo de vía y circunstancia. La licencia municipal exigirá que se acredite documentalmente que todas las maniobras se pueden hacer en el interior de la parcela. Asimismo, requerirá que justifiquen las dimensiones de la longitud del vado ajustado a las necesidades reales de giro, debidamente justificadas y documentadas, sin dejar la longitud de aquel a la mera voluntad o conveniencia del titular de la promoción o actividad.

Si bien se considera que el respeto de esta restricción es una obligación que el Ayuntamiento puede imponer actualmente en sus licencias de



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 151 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

implantación de actividades, sin necesidad de esta habilitación normativa expresa, dado la potestad discrecional de la que goza la administración municipal para la gestión motivada de sus espacios públicos destinados al tránsito rodado y peatonal, de forma que los mismos, de uso común general, no se subordinen ni se vean condicionados por la conveniencia de los usos y espacios estrictamente privados; el contemplarla expresamente atiende a un intento de reforzar el principio de seguridad jurídica, de forma que todos los operadores sean concededores con carácter previo y de forma generalizada de un condicionante, uno más, que va a regir el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales.

La redacción que se somete a consultas sería la siguiente:

“Disposición adicional novena de las normas urbanísticas del PGOU:

Queda prohibida la admisión de maniobrabilidad de vehículos pesados en entrada/salida de parcelas, en términos que provoquen la paralización del tráfico en vía pública (con independencia de que esta sea de uno o dos sentidos de circulación) y haciendo marcha atrás en cualquier 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 se pueden hacer en el interior de la parcela. Asimismo, requerirá que justifiquen las dimensiones de la longitud del vado ajustado a las necesidades reales de giro, debidamente justificadas y documentadas, sin dejar la longitud de aquel a la mera voluntad o conveniencia del titular de la promoción o actividad.”

14.- Aclaración de los términos vigentes del art. 97 de las normas urbanísticas del PGOU

La redacción inicial del art. 97 de las normas urbanísticas del PGOU 92/TRPGOU 97 establecía lo siguiente (se subraya lo que se pretende destacar):

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 hubiera, 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.*
 - Instalaciones de ventilación o climatización.*





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

- Antenas (para uso exclusivo de residentes en el inmueble).

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

En el contexto del expediente de planeamiento de referencia 33/97-PL, DOGV nº 3.210 de fecha 25/03/1998, se modificó la redacción inicial del citado art. 97 de las normas urbanísticas del PGOU, en los siguientes términos:

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 hubiera, 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.*
- *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.

El texto actualmente vigente es el de la modificación desarrollada en el expediente de referencia 22/10-PL, BOP nº 119 de fecha 21/05/2011:

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,*



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 153 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D., RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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 para uso exclusivo de residentes en el inmueble.

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

Se ha constatado que la redacción del 2010 tomó como base de la redacción el texto originario y no el modificado en el año 98, siendo que el objeto de la modificación no tenía como objeto el tratamiento urbanístico de las antenas sino otros extremos.

La redacción que debería haberse aprobado es la siguiente:

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.

Procede la corrección del error en ese sentido.

15.- Dotacional escolar de la plaza Ibérica



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 154 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Por parte del departamento municipal de Educación se ha informado los siguiente sobre la no necesidad de vinculación inmediata de dicho espacio a fines educativos públicos y la situación de desuso en la que se encuentra actualmente:

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO. AULARIO PL. IBÉRICA

INFORME EDUCACIÓN

Considerando el correo electrónico emitido por el concejal Javier Raro Gualda en el cual se comunica al departamento de Educación que por parte del departamento de Urbanismo se está procediendo a realizar una modificación de Planeamiento.

Considerando que entre los puntos afectados se encuentra el antiguo aulario vinculado al CEIP V. J y Rodrigo, con referencia catastral 7542701YJ3974B001OJ, en cuya parcela, sita en C/ Murillo 14 46520 se encuentra ubicado el aulario afectado.

Considerando que para proceder el departamento de urbanismo requiere de un informe técnico por parte del departamento de educación sobre la situación i destino actual del aulario referido,

Ante todo, se expone lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

HECHOS Y ANTECEDENTES.

1- Que el aulario sito en la C/ Murillo fue construido en el año 1978, con el objetivo de atender las necesidades educativas del barrio. Posteriormente, se construyó el actual CEIP Victoria Joaquín Rodrigo, con referencia catastral 7241409YJ3974C001LE, sito en la Avenida Juan de Austria s/n de Puerto de Sagunto. Con el paso del tiempo, y la necesidad de atender la demanda educativa, este aulario se destinó exclusivamente a uso educativo de educación infantil, con el agravante de estar situado fuera del centro de referencia educativo, a 1 Km del CEIP de referencia, estableciéndose éste como una instalación provisional. En consecuencia y dada la distancia se instaló un comedor prefabricado con carácter provisional.

2- Que el Consejo Escolar del Centro, en reunión celebrada el 7 de febrero de 2018, tomó el acuerdo unánime de solicitar a la Conselleria la construcción de un aulario de infantil anexo al solar donde se ubica el CEIP de Educación Primaria. Posteriormente este acuerdo fue ratificado por el Consejo Escolar Municipal, en sesión extraordinaria del día 12 de febrero de 2018. La necesidad de construcción de este nuevo aulario pasó a ser una reivindicación general de la comunidad educativa, dada la distancia (1km) respecto al centro de referencia CEIP V. J y Rodrigo.

3. Que en fecha 3/05/2018 el Ayuntamiento presenta la solicitud de delegación de competencias, según lo que dispone el artículo 7 del Decreto- Ley 5/2017, de 20 de octubre, del Consell, por el cual se establece el régimen jurídico de cooperación entre la Generalitat y las administraciones locales de la Comunitat Valenciana para la construcción, ampliación, adecuación, reforma y equipamiento de centros públicos docentes de la Generalitat.

4. Que en fecha 28/05/2019 se aprueba la delegación de competencias al amparo de la Resolución del Conseller de Educación, Investigación, Cultura y Deporte para la actuación construcción del nuevo aulario de infantil. Se procede, en consecuencia, a realizar las actuaciones de ejecución del proyecto de acuerdo con las anualidades establecidas en la mencionada Resolución.

5. Que en fecha 11/09/2023 se firma el acta de recepción de obra del nuevo aulario de infantil CEIP V. Y J Rodrigo (financiado por la Generalitat Valenciana con cargo al programa Edificant). En consecuencia, se pone en marcha el curso escolar del ciclo de infantil con 6 unidades de educación infantil de 2º ciclo y 2 unidades de 1º ciclo, quedando sin uso educativo el centro antiguo ubicado en la C/ Murillo.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 155 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Conforme a lo establecido anteriormente se informa:

INFORME

PRIMERO. Que, desde el departamento de educación, se procede a analizar la posible aplicación de la Instrucción n.º 2/2022 "AULAS DE 2 AÑOS", de 2 de marzo, de la Dirección General de Infraestructuras Educativas y de la Dirección General de Centros Docentes, sobre la implantación de aulas de educación infantil de primer ciclo en los centros educativos públicos de la Comunidad Valenciana La Ley Orgánica 3/2020, de 3 de mayo, de Educación (LOE), modificada por Ley Orgánica 3/2020, de 29 de diciembre (LOMLOE), que establece la ordenación de las enseñanzas y sus etapas, que se inician con la educación infantil.

SEGUNDO. Que el departamento evalúa técnicamente el uso o reaprovechamiento del espacio del aula ubicado C/ Murillo, al efecto de dar cumplimiento a la instrucción 2/2022 aulas de 2 años por lo que respecta a dos centros educativos, relativamente próximos, como es el caso del CEIP Tierno Galván como el CEIP Cervantes. Del resultado es esta evaluación se desprende que estos centros ofrecen educación infantil, pero no disponen de aulas de dos años. Con respecto a la posibilidad de aprovechamiento, la misma instrucción determina que las aulas de primer ciclo deberán situarse en el módulo o pabellón infantil, y, en todo caso, al lado de las aulas del primer ciclo. Por tanto, por lo que respecta al aprovechamiento de las aulas de C/ Murillo, no procede su reutilización para el cumplimiento de esta instrucción. Estos centros distan a 1 o más Km del antiguo aula de la C/ Murillo. Igualmente, el centro no dispone de los espacios complementarios que determina la instrucción, ni tampoco dispone de comedor asociado al aula, por lo que nos encontraríamos con el mismo problema por el que se decidió la construcción del nuevo aula infantil CEIP V. J y Rodrigo.

Es por este motivo que el posible uso educativo del aula antiguo de la C/ Murillo para la atención del primer ciclo de educación infantil presenta limitaciones de calado para aplicar la mencionada instrucción. Los CEIPS de T. Galván y el CEIP de Cervantes requieren, para la aplicación de la instrucción núm. 2/2022, de la realización de una memoria valorada que detalle la construcción de los módulos de nueva creación o en su caso de nuevos módulos, pero siempre construidos junto a las aulas de segundo ciclo espacios anexos al propio centro educativo.

TERCERO. Que, por lo que respecta al aprovechamiento de este espacio como espacio educativo complementario de otros centros escolares, en caso de sobresaturación de espacios y necesidad de crear nuevas líneas, dada la distancia con respecto a otros centros educativos, esta posibilidad de uso provisional queda limitada, quedando descartado su uso. Igualmente, ante el crecimiento de población y aumento de nuevas líneas en centros escolares, procede la creación de nuevos espacios dotacionales educativos, hecho que está previsto. Se prevé la creación de un nuevo centro de educación infantil y primaria en el núcleo del Puerto de Sagunto, con posibilidad de ser ubicado en la parcela con referencia catastral 8247601YJ3984N0001ZF.

QUART. Que, aunque los hechos se han puesto en conocimiento de la Dirección Territorial d Infraestructuras, este cambio de uso deberá comunicarse y trasladarse oficialmente a la Conselleria correspondiente.

CONCLUSIÓN

Desde la fecha 11/09/2023 en la cual se firma el acta de recepción de obra del nuevo aula de infantil CEIP V. Y J Rodrigo, el aula sito en C/Murillo 14, no tiene ningún uso escolar, y dada la situación y previsión de construcción de nuevos centros educativos, en estos momentos, no se prevé hacer uso de este para atender la situación actual educativa de municipio.

Ante lo expuesto, el departamento de educación no presenta ninguna objeción para que se amplíen los posibles usos de esta parcela, dado que, actualmente, no se prevé su uso.

El PGOU califica dicho espacio dotacional público como escolar recogiendo un uso educativo preexistente a aquel en los siguientes términos:





FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



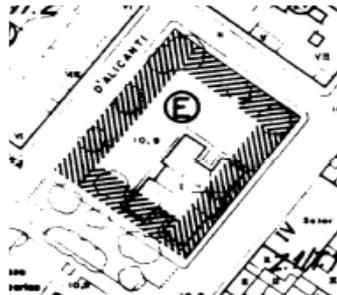
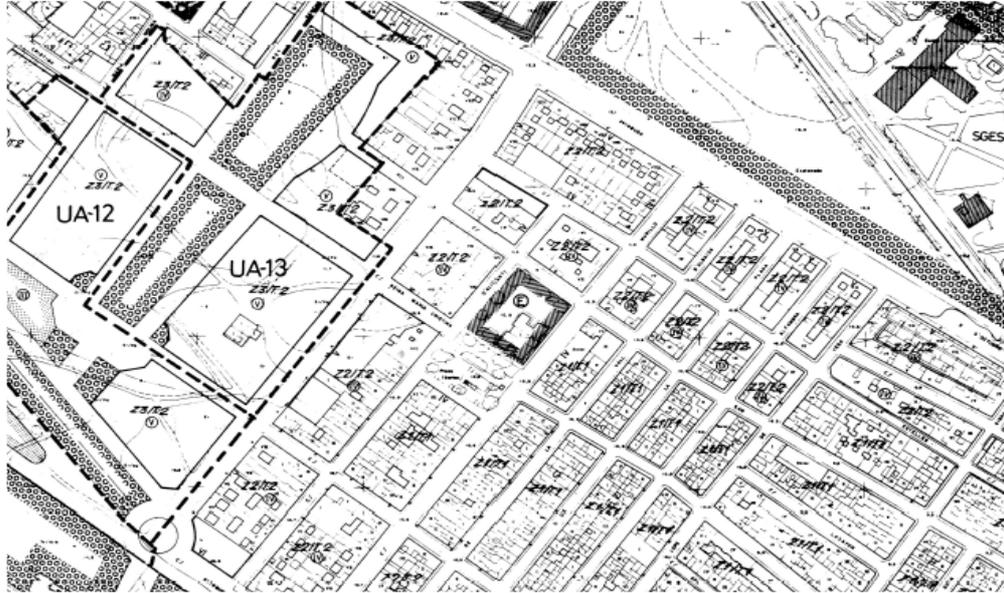
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



La excepcional ubicación del mismo, en plena trama consolidada de la zonificación residencial, exige una reacción municipal encaminada a habilitar dicho espacio dotacional, desde el punto de vista urbanístico, para cualquier otro uso que permita la atención cercana e inmediata de otros servicios públicos que demande la ciudadanía.

El anexo IV del TRLOTUP vigente, al definir la clasificación de los equipamientos, lo hace de la siguiente forma:

“c) Equipamientos:

- - *Deportivo-recreativo (QD).*
- - *Educativo-cultural (QE).*
- - *Sanitario-asistencial (QS).*



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 157 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

- - *Administrativo-institucional (QA).*
- - *Infraestructura-servicio urbano (QI).*
- - *Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.*

Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento.”

Procede, ante la situación constatada en el informe técnico municipal transcrito, ampliar el campo de la afección pública de dicho espacio de forma que no sea exclusivamente al uso escolar y abrir el mismo a las potencialidades siguientes, por ser las más idóneas por localización del espacio:

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

Con ello no se descarta la actual vinculación de uso educativo, que sigue siendo admisible, pero se abre a otras posibilidades dotacionales públicas, también admisibles.

Ordenación propuesta:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



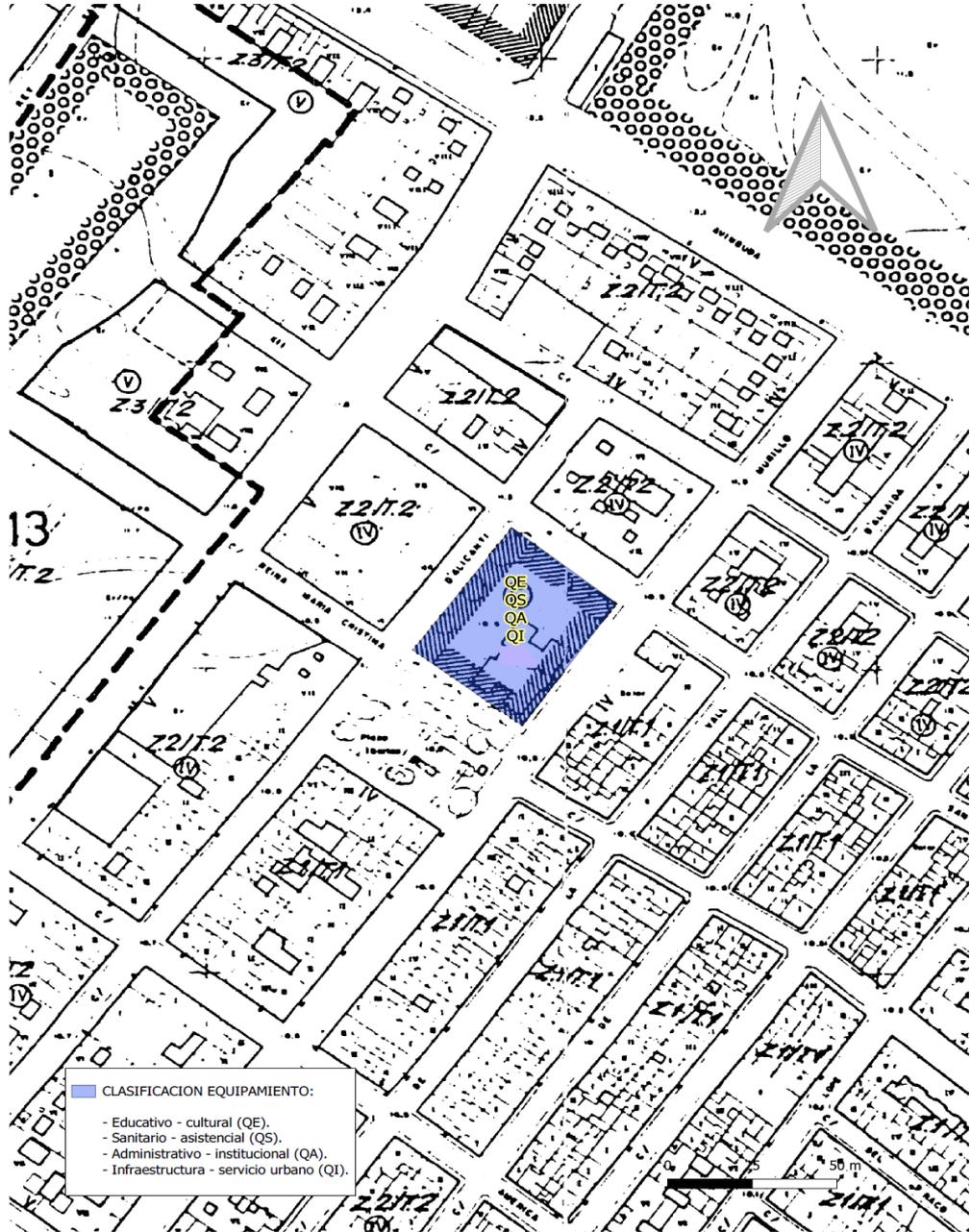
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265-5858
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

CLASIFICACION EQUIPAMIENTO:

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

Superposición de la propuesta con ortofoto:



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





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

En fecha 7.2.2024 (7001), por la mercantil SAGUNCENTER SL, se presentó una propuesta de MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES B y D-E P.E.R.I Nº7 DEL P.G.O.U. DE SAGUNTO MANZANAS CATASTRALES 60516 y 69462 ZONA Z5/T.1.

En relación a la misma, por parte del ayuntamiento se le destacó expresamente las siguientes circunstancias:

“En relación con la documentación presentada por la mercantil SAGUNCENTER SL en fecha 7.2.2024 (7001), por medio de la presente se le informa:

1.- No se observan en la misma razones o motivos de interés general que justifiquen la tramitación municipal del expediente de modificación del planeamiento urbanístico planteado. La nueva solución de ordenación urbanística propuesta sólo atiende a razones de interés particular o beneficio del promotor privado del planeamiento y si el objeto del mismo se limita a ese alcance, sin que o bien se corrijan soluciones de ordenación vigentes deficientes o insuficientes o bien que reporten un indudable beneficio para el interés general, no es admisible su tramitación e impulso municipal por el indudable agravio y discriminación que ello generaría respecto del resto de la ciudadanía.

A título de aclaración y precisión de lo arriba manifestado. En la anterior modificación desarrollada en la manzana del sector B del PERI 7 (expediente 19/16 PL), se produjo una cesión gratuita de una superficie de suelo calificado como dotacional no incluido en ningún ámbito de equidistribución de una superficie de 6.725,05 m2, con el evidente beneficio para el interés general que ello conllevó, debidamente manifestado y acreditado en el expediente de referencia. Sin embargo, en la presente, en una propuesta de carácter similar, no se plantea ningún tipo de propuesta semejante. En ese sentido, a los oportunos efectos aclaratorios, se le destaca que en cuanto que el macrosector VII actualmente es un ámbito sujeto a equidistribución, no sería admisible la propuesta de cesión de suelo calificado dotacional pública en el mismo.

Conclusión: en la propuesta de modificación del planeamiento que se plantee para poder ser admitida a trámite se deberá justificar que con la misma se corrigen soluciones de ordenación vigentes deficientes o insuficientes o bien que se obtiene un indudable beneficio para el interés general con la nueva solución.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, y a falta de un análisis detallado de los términos de la propuesta, se le destacan preliminarmente las siguientes deficiencias/omisiones en la documentación técnica presentada:

A.- No se acompaña ningún tipo de plano ni representación gráfica de la propuesta (aunque se afirme hacerlo). La documentación se limita a la memoria, y por tanto es incompleta. La propuesta debe ir acompañada de la documentación mínima exigida en el TRLOTUP.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 161 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

B.- Dado el grado de consolidación de la manzana del sector B del PERI 7, se tendría que justificar que la reserva obligatoria de aparcamientos en espacio privado del aprovechamiento global propuesto tiene cabida en la propia parcela.

C.- Por ese mismo grado de consolidación, y a efectos de acreditar la viabilidad de la propuesta, se tendría que justificar técnicamente que la estructura del edificio construido está preparada para la materialización del incremento de la edificabilidad propuesta.

D.- Por ese mismo grado de consolidación, se tendría que justificar técnicamente la falta de incidencia negativa del incremento de edificabilidad en el conjunto de medidas de seguridad de la actividad global del complejo comercial actualmente existente o bien acreditar que el suplemento de las medidas de seguridad exigibles derivadas de la ordenación propuesta tienen cabida dentro del mismo.

E.- Se tiene que justificar la plena disponibilidad civil de la edificabilidad de los sectores D y E del PERI 7 que se pretende desplazar en la propuesta.

F.- Se tiene que justificar debidamente la suficiencia de los servicios públicos y privados para atender la demanda de los incrementos de edificabilidad en la manzana planteados.

Lo que se le señala a los oportunos efectos aclaratorios.”

Por parte de dicha mercantil, en fecha 26.3.2024 (16.249), se ha aportado documentación que tiene como objetivo dar respuesta al requerimiento municipal. Además, ante el correspondiente requerimiento municipal, en fecha 8.5.2024 (24513), se ha aportado compromisos complementarios con los que se pretende atender el requerimiento municipal de acreditación del interés general.

Por medio de la presente actuación, se va a someter al trámite de consultas la documentación aportada el 26.3.2024 (16.249), y el 8.5.2024 (24513). Ello no supone una aceptación municipal íntegra de los extremos planteados. Durante el período de consultas se requerirá a los distintos servicios municipales competentes la verificación de la justificación aportada para ver si es suficiente o si tiene que ser complementada/subsanada y, por lo tanto, es susceptible de ser aprobada definitivamente.

Se destaca que la aprobación definitiva de la ordenación propuesta no supondrá en ningún caso exención o disminución de las exigencias establecidas por la normativa sectorial de superior rango al planeamiento. Por ejemplo, tener derecho a una volumetría adicional en esa ubicación no garantiza el otorgamiento reglado de una licencia ambiental si no se garantiza la viabilidad de la adecuada evacuación de los usuarios dentro del recinto privado preexistente; ni la viabilidad de una licencia ambiental que pueda dar el visto a los sistemas de protección de incendios que exija la normativa, etc. Lo que se destaca a la vista de que se está actuando sobre un edificio abierto al público preexistente.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 162 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Una aprobación definitiva de planeamiento como la pretendida 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 (lo que es objeto de un expediente diferente, el de las licencias municipales de obras y ambiental, y que no se puede ver condicionado o limitado por haberse dado el visto bueno, desde un punto de vista urbanístico, al trasvase de volumetría). Es el promotor de la actuación el que deber calcular y prever a futuro dicha viabilidad (si la actual construcción es o no apta para esa nueva volumetría sin necesidad de reedificación, etc), sin que el planeamiento urbanístico objeto del presente le deba generar falsas o incorrectas expectativas al respecto.

Objeto de la modificación pretendida:

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 n°7

A este fin se trasvasan **5.500 m² techo** de manzana 3 del Sector D-E del PERI n°7 al Sector B del PERI n°7:

- 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 n°7

A este fin se trasvasan **5.500 m² techo** de manzana 3 del Sector D-E del PERI n°7 a la manzana 1 del Sector B del PERI n°7 :

- 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.





FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

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+ 5.000,00= 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
SUPERFICIE TOTAL	12.096,00	34.137,41	27.762,55	6.374,86		

	Expediente de licencias M1-6, M1-A, M1-B, M1-C, M1-D, M1-E 9/2012-LA 214607Q 757142M	M1-4, M1-5 Licentre ampliación 429450J	TOTAL
Edificabilidad adjudicada	20.669,12 m2T+5.000,00 m2T =25.669,12 m2T	5.788,29 m2T + 500,00 m2T =6.288,29 m2T	26.457,41 m2T + 5.500 m2T = 31.957,41 m2T
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	26.379,55 m2T
Excedente de edificabilidad	5.327,96 m2T	249,90 m2T	5.577,86 m2T

Abajo, situación existente actualmente:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 164 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



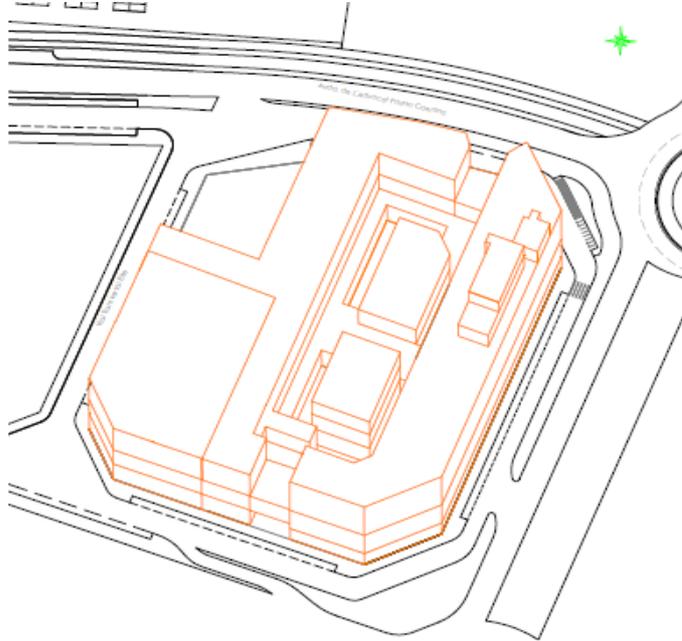
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Abajo, localización del aprovechamiento (5.500 m2t) desplazado:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 165 de 174



FIRMADO POR
 El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
 P.D. RESOLUCIÓ N° 5412/2023
 El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
 Javier Raro Gualda
 13/05/2024

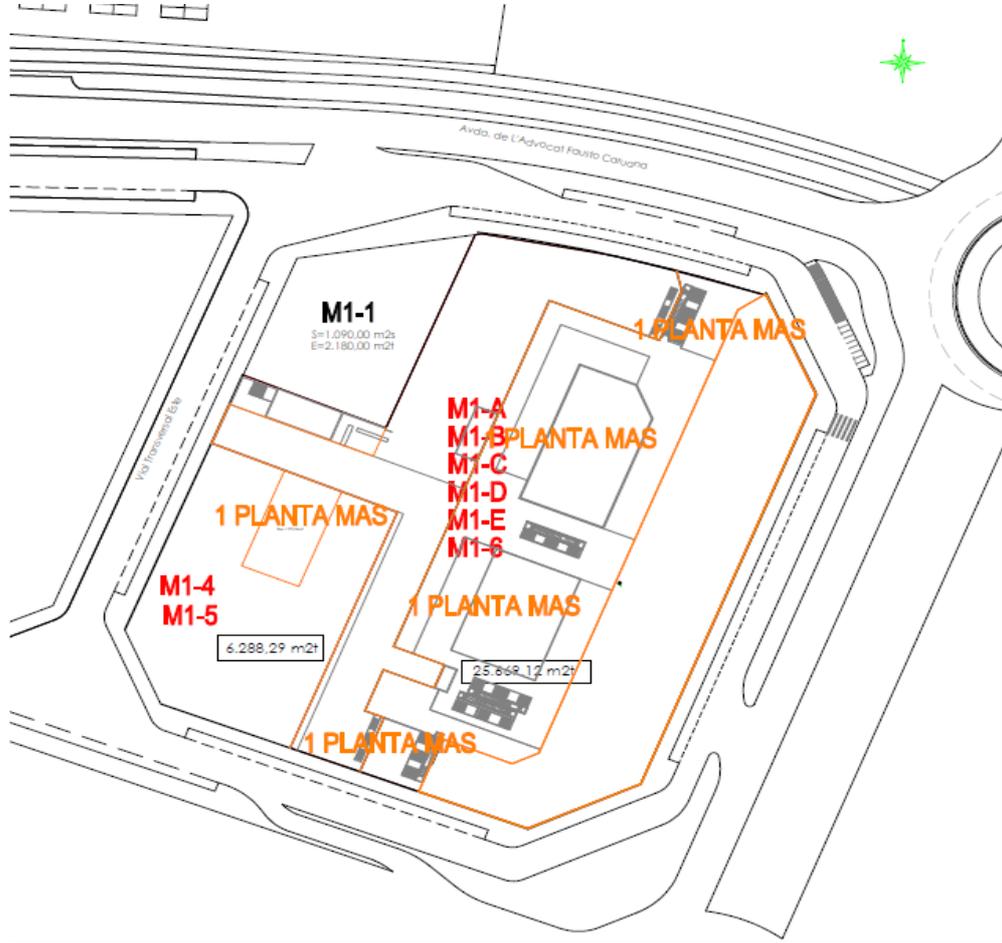


Ajuntament de Sagunt
 C/L'Autonomia, 2
 46500 Sagunt - València
 Telf. 96-265.58.58
 www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



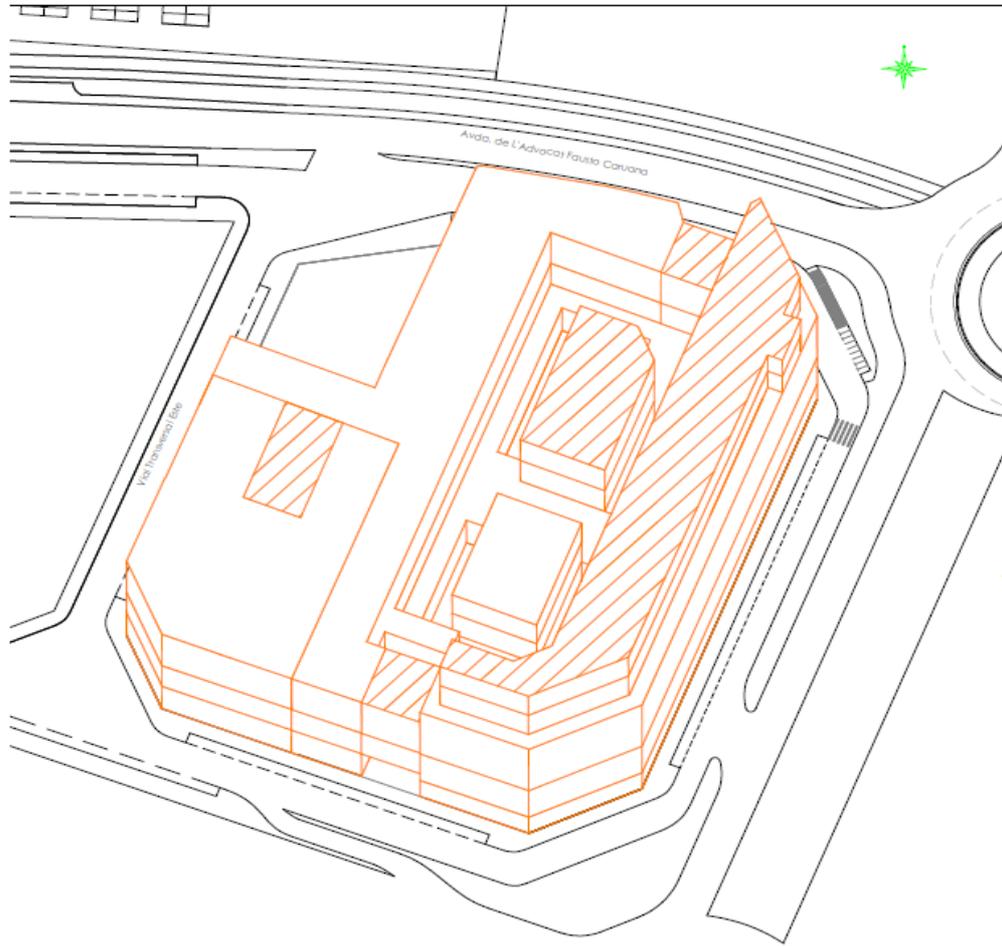
Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W



Tercero.- Legislación urbanística aplicable al presente expediente de planeamiento urbanístico.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, Texto Refundido de la ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP, así como las modificaciones puntuales posteriores del mismo; y las normas concordantes.

Cuarto.- Naturaleza del planeamiento urbanístico objeto del trámite de consultas.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 167 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas y de determinaciones en planos del PGOU de Sagunto y de varios planeamientos de desarrollo del mismo.

La propuesta de ordenación presentada no afectaría a ninguna de las determinaciones de ordenación estructural enumeradas en el art. 21 del TRLOTUP, tal y como las mismas están definidas en el PGOU de Sagunto; y sí a la definición de las determinaciones de ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 del mismo texto legal, en concreto las de los siguientes apartados.

- “
- b) *La red secundaria de dotaciones públicas.*
 - c) *La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
 - d) *La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*
 - ...
 - f) *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
 - g) *La fijación de alineaciones y rasantes.*
 - h) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
 - i) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.”*

Lo que necesariamente se tiene que complementar, para llegar a dicha conclusión, con lo previsto en el art. 76.4 del TRLOTUP, que señala que

4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por los propietarios y propietarias, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.

La competencia municipal para la aprobación definitiva de este tipo de decisiones figura expresamente y de forma literal en dicha previsión atributiva de la misma, adicional a la del art. 44 del mismo texto legal.

Quinto.-Competencia para la tramitación y la aprobación definitiva de la presente figura de planeamiento y del programa adjunto.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 168 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Al afectar a cuestiones de ordenación pormenorizada, la competencia para la promoción e instrucción del expediente, incluida la función de órgano medioambiental y territorial, así como para su aprobación definitiva, le corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en los términos definidos en el art. 44 y 76.4 del TRLOTUP (*"la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes"*).

No se aprecia la necesidad de participación de ninguna administración sectorial afectada.

Sexto.-Cauce procedimental de tramitación de la presente figura de planeamiento.

En fecha 20.8.2014 entró en vigor la ley 5/2014, LOTUP. La misma regulaba la tramitación de todo tipo de documentos urbanísticos y por lo tanto a la presente propuesta de aprobación de planeamiento. Las reglas procedimentales de dicho texto legal tienen continuación en el actual TRLOTUP, en su función de documento de refundición del marco normativo vigente.

El TRLOTUP establece tres grandes cauces procedimentales a los que son reconducibles todas las tramitaciones de planeamiento urbanístico que se desarrollen a partir de su entrada en vigor. Señala en ese sentido el art. 45 lo siguiente

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.

- 1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.*
- 2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.*
- 3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.*

Vista la entidad del objeto de la presente figura de planeamiento, determinaciones de la ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 y 76.4 del TRLOTUP, manteniendo la clasificación y demás determinaciones de ordenación estructural del PGOU enumeradas en el art. 21 del TRLOTUP; se concluye que la misma se debería encarrilar por el cauce descrito en el art. 45.2 de la ley, es decir, su sujeción a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y por lo tanto, al *"procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título"*. Todo ello sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del expediente.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 169 de 174



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Conclusión preliminar a la que se llega a la vista de las previsiones recogidas en el artículo 46 del TRLOTUP. Señala dicho artículo que

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

... c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

...

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*
- b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

...

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”.

En el presente caso no es necesario hacer el trámite del art. 51 del TRLOTUP, al ser un supuesto de hecho exceptuado, tal y como señala el apartado 3 del citado precepto.

“No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.”*

El artículo 52 del TRLOTUP regula el inicio del procedimiento, que ya no tiene lugar a través de un acuerdo de apertura de información pública como ocurría en la legislación anterior, sino que es preciso realizar una serie de actuaciones y trámites preparatorios previos. Señala el citado precepto lo siguiente:





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

“Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.”*

Dado que se va a optar inicialmente por el procedimiento simplificado y sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del expediente, la documentación adicional que se exige en ese caso es la del apartado 2 del mismo artículo, que señala:

“2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”*

Al respecto de las exigencias de este precepto cabe señalar que el objeto del presente acuerdo es una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente. El mismo no pretende ninguna nueva implantación no prevista en el PGOU vigente sino su desarrollo, concreción y mejora. Dada su escasa entidad e incidencia respecto de las previsiones de ordenación urbanística hasta ahora vigentes, todo hace pensar en la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica y no el cauce ordinario.





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Se deduce que en principio, y sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del trámite de consultas, no se aprecia la necesidad de prever medidas adicionales para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación de la presente modificación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo, ni contemplar medidas para el seguimiento ambiental del mismo.

El art. 52.3 del TRLOTUP señala que:

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

El órgano promotor y sustantivo en el presente caso es el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto. Se trata de determinar quién es el órgano ambiental. En ese sentido, el art. 49. c del TRLOTUP señala:

"2.- El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido."

El presente caso la ordenación afecta al supuesto de hecho reproducido, es decir, ordenación pormenorizada de suelo urbano. Se concluye que en el presente caso el órgano ambiental será el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

La presente documentación cumple con los requisitos mínimos indicados en el art. 52, sin perjuicio de las precisiones que se señalen en el presente acuerdo.

Por lo tanto, es posible realizar el trámite que especifica el art. 52.3 de la LOTUP que señala *"El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial."*

El art. 53.1 del TRLOTUP señala el siguiente trámite:

"1. El órgano ambiental someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo mínimo de 30 DÍAS hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, y durante un plazo mínimo de 60 DÍAS hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones





FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN Nº 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

comprendidas en la ordenación estructural.”

El trámite lo va a hacer el Excmo. Ayuntamiento en el presente caso, dada su condición de órgano ambiental y territorial, tal y como antes se ha constatado.

Para llegar a ese trámite de publicidad y participación de 30 días hábiles previo a la información pública es necesario que con carácter previo se adopte el acuerdo municipal al que se refiere el art. 52.3 antes transcrito. Al coincidir en la misma administración sendas competencias, nada impide que se puedan simultanear el acuerdo de admisión a trámite e impulso del expediente y el de apertura del trámite de consultas del art. 53.1.

No se aprecia la concurrencia de administraciones supramunicipales sectoriales que deben ser objeto de consulta en este período

Séptimo.- Órgano competente para adoptar el presente acuerdo:

El art. 21 de la ley 7/85, establece como competencia del Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación la siguiente:

“J) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.”

La delimitación competencial en negativo viene fijada por el art. 22 de la misma ley, que señala en su apartado c) como competencia del pleno:

“c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.”

De lo que se concluye que la competencia para la aprobación del presente acuerdo le corresponde al Sr. Alcalde-Presidente, al no tratarse de una aprobación inicial sino únicamente la apertura de un período de consultas previas, referente además a una modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada y no a una revisión del plan general o a la modificación de determinaciones de ordenación estructural del mismo.

A la vista de lo anterior SE RESUELVE:

PRIMERO: A los efectos el art. 53.1 del TRLOTUP, como órgano ambiental y territorial, someter el presente documento de borrador de 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 a consultas por un plazo mínimo de treinta días hábiles. A tales efectos dicha documentación será accesible al público y podrá ser consultada durante todo ese período en la página WEB del



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución Nº 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 173 de 174



FIRMADO POR

El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
P.D. RESOLUCIÓN N° 5412/2023
El concejal/a de AJUNTAMENT DE SAGUNT
Javier Raro Gualda
13/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Planeamiento

Expediente 1835492W

Ayuntamiento. El contenido de la modificación del planeamiento objeto del presente figura como el expediente de referencia 1835492W.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA AQFM TH27 X7C2 EVKK

Resolución N° 4486 de 13/05/2024 "1835492W Modificación de previsiones del PGOU... Apertura periodo consultas" - SEGRA 840146

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 174 de 174