

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## **EXPEDIENTE 1761815Q**

### **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 COMERCIALES PUROS. MODIFICADO**

**Promotor** SAGUNCENTER SL

**Situación** MANZANAS EN SUELO URBANO DELIMITADO POR  
AVD. DE L'ADVOCAT FAUSTO CARUANA,C/MERCHE  
RODADERA, C/CARMEN MARTIN GAITE , C/ JOAN ROIS de  
CARELLA, C/PERE ANTONI BEUTER, AVD. JAUME ROIG Y  
AVD. CORTES VALENCIANAS.  
SECTOR B y D-E PERI 7.  
UNIDADES EQUIVALENTES COMPLETAS.  
ZONA Z5/T.1 COMERCIALES PUROS

**Población** SAGUNTO (VALENCIA).

**Arquitecto** ISABEL CAMPOS ANTONI

-MEMORIA  
-PLANOS

Marzo 2024

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

**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 COMERCIALES PUROS.  
MODIFICADO**

**Promotor** SAGUNCENTER SL

**Situación** MANZANAS EN SUELO URBANO DELIMITADO POR  
AVD. DE L'ADVOCAT FAUSTO CARUANA,C/MERCHE  
RODADERA, C/CARMEN MARTIN GAITE , C/ JOAN ROIS de  
CARELLA, C/PERE ANTONI BEUTER, AVD. JAUME ROIG Y  
AVD. CORTES VALENCIANAS.  
SECTOR B y D-E PERI 7.  
UNIDADES EQUIVALENTES COMPLETAS.  
ZONA Z5/T.1 COMERCIALES PUROS

**Población** SAGUNTO (VALENCIA).

**Arquitecto** ISABEL CAMPOS ANTONI

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## **INDICE:**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

1. – Antecedentes.-Planeamiento Urbanístico.
2. – La Ejecución del Planeamiento.
3. – Objeto de la Modificación del Planeamiento.
4. – Marco Normativo y de Planeamiento en que se ampara la presente propuesta de Modificación del Planeamiento.
5. – Estado Actual de la Ordenación.
6. – Modificación Propuesta. Justificación del trasvase de edificabilidad.
7. – Estudio comparativo entre determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior y de la Modificación.
  - 7.1.- Determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior.
  - 7.2.- Determinaciones de la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.
8. – Competencia para la Tramitación y la Aprobación Definitiva de la Presente Figura de Planeamiento.
9. – Cauce procedimental de Tramitación de la presente Figura de Planeamiento.
10. – Determinaciones del trasvase de edificabilidad con la propuesta de las nuevas alineaciones.

### **PLANOS:**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- a-1- Situación y Emplazamiento.
- a-2- Emplazamiento según PGOU.
- a-3- Cartografía catastral.
- a-4- Cartografía catastral.
- a-5- Superficie, edificabilidad de la parcelación según Planeamiento vigente.
  - SECTOR B del PERI Nº7.
- a-6- Ajustes, alineaciones manzana.
  - SECTOR B del PERI Nº7.
- a-7- Superposición alineaciones manzana.
  - SECTOR B del PERI Nº7.
- a-8- Superficie, edificabilidad de la parcelación, agrupación de parcelas.
  - Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.
- a-9- Superposición alineaciones manzana.
  - Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.
- a-10- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana y su entorno visual.
  - SECTOR B del PERI Nº7.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

a-11- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana y su entorno visual.

- Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

b-1- Reajuste de la edificabilidad entre unidades equivalentes completas.

- SECTOR B del PERI Nº7.

b-2- Reajuste de la edificabilidad entre unidades equivalentes completas.

- Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.

b-3- Reajuste superficie y edificabilidad

- SECTOR B del PERI Nº7.

b-4- Análisis de su integración. Reajuste de la edificabilidad entre unidades equivalentes completas.- SECTOR B y Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.

b-5- Análisis de su integración. Reajuste de la edificabilidad entre unidades equivalentes completas.- SECTOR B del PERI Nº7.

b-6- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana propuesta y su entorno visual.

-Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.

b-7- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana propuesta y su entorno visual.

SECTOR B del PERI Nº7.

b-8- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana propuesta y su entorno visual.

SECTOR B del PERI Nº7.

b-8.01- Esquema planta cuarta y quinta

b-8.02- Esquema volumen planta segunda

b-9- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana propuesta y su entorno visual.

SECTOR B del PERI Nº7.

b-10- Ordenación de Volúmenes de la manzana, perspectiva de la manzana SECTOR B y Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7.

#### **PLANOS RESULTADO**

c-1- Reajuste de la edificabilidad entre unidades equivalentes completas.

- Manzana 69432 SECTOR D-E del PERI Nº7

c-2- Reajuste de la edificabilidad entre unidades equivalentes completas.

- SECTOR B del PERI Nº7.

En referencia al art.41 Estudios de Detalle Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

La nueva ley sustituye y deroga la [Ley 5/2014, de 25 de julio](#), de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, [Ley 16/2005, de 30 de diciembre](#), Urbanística Valenciana; la [Ley 4/2004, de 30 de junio](#), de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje

Asimismo, deroga dos importantes desarrollos reglamentarios, como son el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el [Decreto 67/2006, de 19 de mayo](#), del Consell, y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el [Decreto 120/2006, de 11 de agosto](#), del Consell.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **JUSTIFICACIÓN INTERÉS GENERAL**

La MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SECTORES B y D-E P.E.R.I Nº 7 DEL P.G.O.U. DE SAGUNTO MANZANAS CATASTRALES 60516 y 69462 ZONA Z5/T.1 (Expte. 1761815Q.)

Supone en sí misma un indudable beneficio para el interés general. En primer lugar desde el punto de vista del desarrollo económico del municipio, dado que es un hecho notorio y público que en la actualidad existe un déficit importante de plazas hoteleras, no solo por el sector turismo en constante incremento en los últimos años sino también por el sector industrial y los desarrollos comprometidos en nuestra ciudad. En segundo lugar supone un avance en cuanto al desarrollo social del municipio, particularmente por la repercusión en la creación de puestos de trabajo que tendrá, primero, la propia construcción de la infraestructura hotelera de aproximadamente 100 habitaciones, segundo, la gestión y actividad del hotel, y tercero la repercusión tributaria de dicha actividad.

En acreditación de todo lo expuesto se acompaña carta de intenciones de un operador de primer nivel turístico y de reconocido prestigio en el sector así como con acreditada solvencia técnica, profesional y económica.

### **1.- ANTECEDENTES.- PLANEAMIENTO URBANISTICO.-**

El Plan Especial de Reforma Interior número 7 del PGOU de Sagunto fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sagunto en sesión celebrada el día 28 de junio de 1994, publicándose el referido acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 169 de 19 de julio de 1994,

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Sagunto acometió la elaboración de un texto refundido del Plan General de ordenación Urbana que fue aprobado por el Pleno Municipal en sesiones celebradas los días 28 de enero y 25 de febrero de 1997, aprobándose definitivamente mediante Resolución de 9 de julio de 1997, del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas y Transportes y publicándose dicha aprobación con inclusión de sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 226, de 23 de septiembre de 1997.

De la Lectura de la denominada Tabla de Vigencias contenida en el apartado 9 de las "Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales" de las referidas Normas Urbanísticas del Plan General, no se desprende ninguna afectación al contenido y vigencia del Plan Especial de Reforma Interior número 7, que por consiguiente continuo vigente en los mismos términos y redacción en que fue aprobado.

El Plan Especial de Reforma Interior número 7 fue modificado por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2008, y que fue publicado, junto con sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 132 de 4 de junio de 2008. Dicha modificación venía referida a las condiciones de edificación del PGOU para actividades no residenciales y a las propias Normas Urbanísticas de este Plan de Reforma Interior, modificando la redacción de los artículos en los artículos 11, 12, 36, 47 y 54 y aprobando un Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
 SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
 MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
 PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

El Plan Especial de Reforma Interior número 7 definía dos áreas reparcelables diferenciadas, denominados Sector A y Sector B. Ambos fueron objeto de reparcelación y posterior urbanización habiéndose cumplido los deberes de cesión equidistribución y urbanización que fue recibida por el Ayuntamiento y habiéndose producido un proceso de concentración de la propiedad y de consolidación por la edificación

El transcurso del tiempo y el desarrollo real de las actuaciones en el ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior, determinan la necesidad de practicar determinadas modificaciones de índole menor que afectan a la ordenación pormenorizada y son objeto de la presente propuesta, en los términos que seguidamente se indicará.

## 2.-EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

En ejecución del planeamiento vigente se ha venido produciendo actuaciones de edificación y puesta en funcionamiento de actividades. En el caso del Sector "D-E" hay espacios sin edificar por ello con un sobrante de edificabilidad.

En el caso del Sector B, la manzana que lo integra ha vivido un acusado proceso de concentración de propiedad que ha determinado que, en la actualidad tan solo haya dos propietarios de suelo afectados. En el plano edificatorio, el Sector B se caracteriza por la existencia de una pequeña parcela que alberga las instalaciones de una mutualidad de seguros, y por la construcción, previa agrupación de diversas fincas resultantes de la reparcelación de un edificio contenedor que alberga un centro comercial y de oficinas promovido y de titularidad de la mercantil SAGUNCENTER S.L..

En consecuencia, mientras en el **Sector "D-E" manzana 69462** no edificada de superficie total 7.300,00 m2 compuesta por tres parcelas no desarrollado; en el Sector B el modelo seguido es el de edificación cerrada que si agota la edificabilidad atribuida por el Plan.

MANZANA 69462	M2 SOLAR	M2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	7.810,00
TOTAL	7.300,00	14.600,00

Plan Especial de Reforma Interior número 7, **Sector "B"**, calificado como Z5/T1, P.E.R.I. aprobado con fecha 28/6/1994 por el Ayuntamiento de Sagunto y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 19/7/1994 y la modificación posterior de los artículos 11, 12, 36, 47 y 54, aprobado con fecha 30/4/2008 por el Ayuntamiento de Sagunto y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 4/6/2008.

La Manzana delimitada por las calles, Avd. de L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoneda, C/Carmen Martin Gaité y Avd. Cortes Valencianas, del Sector B del PERI 7 de Sagunto, con una superficie 12.029,00 m<sup>2</sup>suelo, y un aprovechamiento de 24.058,00 m<sup>2</sup>techo, formada por las parcelas adjudicadas en Proyecto de Reparcelación del Sector B del PERI nº 7 aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 20 de Abril de 2005.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1

SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.

MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).

PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

**Respecto a la Edificabilidad fue modificada**

**Expediente 19/2016 PL APROBACIÓN DEFINITIVA 23/07/2018 Estudio de detalle de trasvase edificabilidad manzana Sector A a manzana sector B del PERI 7 y modificación de alineaciones de la manzana del sector B. Ratificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva.**

MODIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD quedado:

MANZANA 60516	M2 SOLAR	M2 TECHO
M1-1	1.090,00	2.180,00
M1-D M1-C M1-E M1-B M1-A M1-6	8.834,56	20.669,12
M1-4	1.419,45	4.418,31
M1-5	684,99	1.369,98
<b>TOTAL</b>	<b>12.029,00</b>	<b>28.637,41</b>

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.090,00	2.180,00	2 m2t/m2s
M1-D M1-C M1-E M1-B M1-A M1-6	8.834,56	20.669,12	2,33957 m2t/m2s
M1-4	1.419,45	4.418,31	3,11269 m2t/m2s
M1-5	684,99	1.369,98	2 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.029,00</b>	<b>28.637,41</b>	

Quedando el SECTOR B PERI Nº7 modificaciones propuestas en el estudio de detalle y en este presente propuesta de Modificación de la ordenación pormenorizada.

- modificaciones propuestas en el estudio de detalle

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 m2t/m2s
M1-D M1-C M1-E M1-B M1-A M1-6	8.869,57	20.669,12	2,3303 m2t/m2s
M1-4	1.429,74	4.418,31	3,0902 m2t/m2s
M1-5	697,67	1.369,98	1,9636 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>28.637,41</b>	

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1

SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.

MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).

PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 m2t/m2s
<b>M2</b>	8.869,57	<b>20.669,12</b>	<b>2,3303 m2t/m2s</b>
<b>M3</b>	2.127,41	<b>5.788,29</b>	<b>2,7208 m2t/m2s</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>28.637,41</b>	

A la vista del modo en que se ha producido la ejecución del Planeamiento en ambos sectores, la primera conclusión evidente es que en la manzana del Sector D-E objeto del estudio se optara por un modelo de implantación de edificaciones de uso comercial extensivo que no agotara la edificabilidad atribuida por el Plan, la tendencia es la construcción en planta baja.

Mientras tanto, en el Sector B, la tendencia es la contraria, es decir, que se ha edificado y el resto previsto con expediente 330759N consume la total edificabilidad prevista por el Plan.

Se da la circunstancia de que la total edificabilidad prevista en el Sector B se agota, sin que con ello se llegue al límite de los parámetros edificatorios previstos por el Plan, es decir, que ni se agota el número máximo de plantas permitido, ni se alcanza la altura de cornisa, ni se colmata el volumen teórico en el que los parámetros edificatorios permiten construir.

Esta es la situación de partida en la que se plantea la modificación de planeamiento que se formaliza en la presente propuesta.

### **3.-OBJETO DE LA MODIFICACION DE PLANEAMIENTO**

#### **El objeto de la presente propuesta de modificación del Plan Especial:**

Se pretende generar el marco de planeamiento que permita y ampare el trasvase de parte de la edificabilidad prevista por el Plan desde la manzana 69462 del Sector D-E hasta el Sector B del PERI 7, a fin de consumir la edificabilidad de uso terciario comercial prevista en el P.E.R.I. y asumida por el Plan General, para este ámbito central del término municipal de Sagunto.

La primera de las finalidades aludida exige verificar que, con dicha operación, se respetan las determinaciones globales que, en materia de edificabilidad establece el PERI 7, de modo que se reubique la edificabilidad previa justificación de que con tal movimiento no se altera la total edificabilidad fijada por el Planeamiento permitiendo aplicar el concepto (en origen aplicado a cuestiones sanitarias, en particular, con motivo de la encefalopatía espongiiforme bovina) de trazabilidad, esto es, verificando

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

la finca de procedencia de la edificabilidad que se trasvasa y la finca de destino en que dicha edificabilidad quedará asignada.

La segunda de las cuestiones viene inducida por la primera. En efecto, la consecuencia del trasvase de edificabilidad va a ser la generación de una concentración de edificabilidad de uso terciario comercial, sin precedentes en Sagunto, en el Sector B del PERI 7.

El trasvase es de 5.500,00 m<sup>2</sup> de los cuales 5.000 m<sup>2</sup> son para la parcela que alberga el centro comercial existente, quedando con una edificabilidad de 25.669,12 m<sup>2</sup>/t y el resto 500,00 m<sup>2</sup> a la parcela sin edificar M1-4 M1-5 quedando con una superficie de 6.288,29 m<sup>2</sup>/t.

El hecho de que se trate de un edificio de uso público (el ya ejecutado y el que se pretende ejecutar) exige extremar la atención sobre aspectos no estrictamente urbanísticos, pero si relevantes desde el punto de vista de la responsabilidad corporativa de la promotora y del interés general municipal. En efecto, un edificio que a lo largo de un año ve pasar millones de usuarios, no puede ser indiferente a una cierta ejemplaridad en aspectos cruciales desde el punto de vista medioambiental. Así lo ha entendido la sociedad promotora hasta el momento, y con mayor motivo, debe entenderse así cuando culmine la propuesta de planeamiento objeto del presente, previa su aprobación y ejecución material. Nos referimos a la necesidad de reducir la huella ambiental y las emisiones vinculadas al consumo de energía por parte de la edificación en cuestión y de la actividad que en ella pueda llevarse a cabo.

#### **4.- MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO EN QUE SE AMPARA LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO**

El contenido de la modificación del planeamiento propuesta en ningún modo afecta a la ordenación estructural, limitándose a la ordenación pormenorizada, en los términos establecidos en el Art. 19 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.que, seguidamente se transcribe:

##### **CAPÍTULO III**

##### **Planeamiento en el ámbito municipal.**

*Artículo 19. Niveles de Ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.*

*1-La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectuará, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.*

*2-La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en este texto refundido.*

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

*3-La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.*

*4-La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.*

Es obvio que esta materia que constituye el objeto de la propuesta de modificación del Plan Especial de Reforma Interior número 7 no afecta a ninguno de los elementos integrantes de la ordenación estructural, de modo que estamos en presencia de una propuesta de modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por cuanto afecta a la determinación del índice de edificabilidad neta sobre cada parcela (artículo 35.1.d) Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, a la fijación de alineaciones (artículo 35.1.g) Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, y por tanto susceptible de ser abordada mediante un Plan Especial de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 40 de la indicada Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

## **Sección II. La ordenación pormenorizada**

**Artículo 35.** *Determinaciones de la ordenación pormenorizada.*

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

*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.*

*g) La fijación de alineaciones y rasantes.*

La documentación que debe acompañar la presente propuesta de modificación del Plan Especial de Reforma Interior es la que resulta del artículo 40.3, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, que literalmente indica:

**3.** *Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

**a)** *Documentos sin eficacia normativa:*

*1.º Memoria informativa y justificativa.*

*2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.*

*3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.*

*4.º Inventario de edificaciones existentes.*

*5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.*

**b)** *Documentos con eficacia normativa:*

*1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.*

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

En nuestro caso, por tratarse de una modificación limitada del Plan Especial de Reforma Interior, la documentación presentada se ajustará a aquello que es objeto de modificación, permaneciendo vigente el PERI número 7 en todo aquello que no se vea afectado por la presente propuesta de modificación.

En cuanto al procedimiento, conforme al artículo 46.3 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, se considera que la propuesta de modificación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, por cuanto se trata de una modificación menor del Plan Especial de Reforma Interior número 7, ya que no se afecta a ninguna de sus determinaciones estructurales, al punto de que la propuesta de trasvase de edificabilidad es propia de Estudios de Detalle y en el caso de la manzana única del Sector B, supone incrementar la superficie de parcela susceptible de titularidad privada en un 0,4% aproximadamente.

Por otra parte, a la vista del alcance de la modificación propuesta, no parece que pueda sostenerse la existencia de Administraciones Públicas afectadas, por lo que no procede la apertura del trámite de consultas previsto en el artículo 51. Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. En efecto, la modificación prevista no afecta a las dimensiones del tejido comercial previsto en el planeamiento puesto que se mantiene el aprovechamiento inicialmente previsto y la incidencia sobre una franja, de unos centímetros de anchura, de acera, carece de entidad que exija requerir la intervención de ninguna otra Administración Pública.

**Artículo 51.** Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento.

1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

3. 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.

b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
 SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
 MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
 PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen. En particular, en la tramitación de los Proyectos Territoriales Estratégicos, el Consell decidirá en cada caso, si se lleva a cabo o no dicha consulta previa.

En consecuencia, procede, y así se solicita, que por el Ayuntamiento de Sagunto que tiene la consideración de órgano sustantivo, se declare la procedencia de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada y, en aplicación de lo previsto en el artículo 57 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, el plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de tres meses desde la recepción de la documentación completa.. Por las características de la modificación que se propone se entiende que no hay organismos afectados, y que no se ha alterado las circunstancias que puedan afectar a las empresas suministradoras. Y concluido el procedimiento se proceda a la aprobación de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior por parte del Ayuntamiento de Sagunto.

## 5- ESTADO ACTUAL DE LA ORDENACIÓN

Las manzanas afectada por el Estudio de Detalle se identifica en los planos adjuntos con el Régimen Urbanístico del suelo, usos, de la Zona 5, Tolerancia T.1. Comerciales Puros. (Art. 7 -Capitulo II sobre la Ordenanza Reguladora del PERI nº 7), siendo de aplicación el Capitulo III Normas generales de edificación y del Capitulo IV, Sección Segunda Normas particulares Z5/T1, y en el que destaca el Art. 25 –Aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad en cada parcela es de 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

### PARCELAS AFECTADAS

PARC.	TITULARES	M2 SOLAR	M2 TECHO	M2 TRASVASE	M2 TECHO RESULTANTE
M1		2.443,00	4.886,00		4.886,00
	SUELO				
M2		952,00	1.904,00		1.904,00
	SUELO				
M3	Saguncenter SL	3.905,00	7.810,00		2.310,00
	SUELO			5.500	
<b>SUPERFICIE M2 DE TRANSVASE TOTAL AFECTADAS</b>				<b>TRASVASE</b>	
				<b>5.500,00</b>	

No varía el cumplimiento de la totalidad de las normas que afectan a ocupación de parcela, retiros a lindes y normativa aplicable Ordenanza reguladora del PERI nº 7 y su modificación Expte. Municipal 43/97.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
 SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
 MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
 PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## 6- MODIFICACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN DEL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD

A la vista de las superficies, de los usos previstos y de la ubicación de las parcelas que para cumplir los objetivos deben ser objeto de modificación en la manzana, se propone el **trasvase de edificabilidad**, de las unidades equivalentes sitas en la **Sector D-E del PERI nº 7 Manzana 69462 Parcela M3**, en concreto se propone trasvasar 5.500,00 m2 de techo al **Sector B del PERI nº7**.

El estudio queda definido en la manzanas grafiada en los planos como **unidades urbanas equivalentes** completas;

### **Sector D-E del PERI nº 7 Manzana 69462 Parcela M3 de 3.905,00 m2 de suelo y 7.810,00 m2 techo**

catastral 69462, ubicada en suelo urbano del Sector D-E del PERI nº 7 Parcela 3, delimitada por la parcela 2, calles C/Juan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter, y Avd. Jaume Roig, y

### **Sector B del PERI nº7 Parcela M1-D, M1-C, M1-E, M1-B, M1-A, M1-6, de 8.869,57 m2 de suelo y 20.669,12 m2 techo y parcela M1-4 y M1-5 de 2.127,41 m2 de suelo y 5.788,29 m2 techo**

catastral 60516, ubicada en suelo urbano del Sector B del PERI 7 Manzana 1, delimitada por las calles Avd. de L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoneda, C/Carmen Martin Gaité y Avd. Cortes Valencianas, formada por las parcelas adjudicadas M1-1, la agrupación de M1-D, M1-C, M1-E, M1-B, M1-A, M1-6, y la M1-4 y M1-5, en Proyecto de Reparcelación del Sector B del PERI nº 7 aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 20 de Abril de 2005.

### **Zona Z5/T.1 Comerciales Puros, con la misma edificabilidad 2m2t/m2s**

En el caso que nos ocupa el presente documento formulado por iniciativa de **Saguncenter B98039951, con la condición de particular interesado como propietario de las parcelas agrupadas M1-D, M1-C, M1-E, M1-B, M1-A, M1-6, M1-4 y M1-5 sin referencias registrales y superficie de suelo 10.996,98 m<sup>2</sup> y 26.457,41 m<sup>2</sup> techo**, de los cuales se han consumido **26.379,55** en el Edificio para Centro Comercial expediente del Ayuntamiento de Sagunto 9/2012-LA, 214607Q, 429450J, 330759N tiene por objeto el trasvasar edificabilidades entre parcelas diferentes, con los límites establecidos de ocupación y nºs de plantas, de la manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7 a la parcelas agrupadas M1-D, M1-C, M1-E, M1-B, M1-A, M1-6, M1-4 y m1-5 del Sector B del PERI nº7.

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 m2t/m2s
<b>M2</b>	8.869,57	<b>20.669,12</b>	<b>2,3303 m2t/m2s</b>
<b>M3</b>	2.127,41	<b>5.788,29</b>	<b>2,7208 m2t/m2s</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>28.637,41</b>	

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
 SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
 MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
 PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

	<b>Expediente de licencias M1-6, M1-A, M1-B, M1-C, M1-D, M1-E 9/2012-LA 214607Q 757142M</b>	<b>M1-4, M1-5 LEpicentre ampliación 429450J</b>	<b>TOTAL</b>
Edificabilidad adjudicada	<b>20.669,12 m2T</b>	<b>5.788,29 m2T</b>	<b>26.457,41 m2T</b>
9/2012-LA 214607Q 429450J 330759N	17.764,69 m2T 2.052,69 m2T  523,78 m2T	6.038,39 m2	
Edificabilidad consumida <b>Excedente de edificabilidad</b>	20.341,16 m2T <b>327,96 m2T</b>	6.038,39 m2T <b>-250,10 m2T</b>	<b>26.379,55 m2T</b> <b>77,86 m2T</b>

#### Manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7

A este fin se trasvasan **5.500 m² techo** de manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7 al Sector B del PERI nº7:

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

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

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

#### Manzana 1 del Sector B del PERI nº7

A este fin se trasvasan **5.500 m² techo** de manzana 3 del Sector D-E del PERI nº7 a la manzana 1 del Sector B del PERI nº7 :

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

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
 SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
 MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
 PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

**Quedando esta manzana de 12.096,00 m2 de suelo y 34.137,41 m2 de techo.**

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 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	2,8940 m2t/m2s
M1-4 M1-5	2.127,41	5.788,29+ 500,00= 6.288,29	2,9558 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>	

## 7- ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y DE LA MODIFICACION.

### DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

En la Manzana 1 del Sector PERI B PERI nº 7 es de obligado cumplimiento todas las normas que afecten a la ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable contempladas en las Ordenanzas Regulatoras publicadas por el Excelentísimo Ayto. de Sagunto, Urbanismo y Planeamiento el 21-III-96 en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 69, en el Edicto sobre Ordenanza Regulatora del Plan Especial de Reforma Interior número 7 (PERI nº 7) y su modificación puntual en pleno 24-09-1998. Expte. Municipal 43/97, en particular la Sección Segunda Normas particulares Z5/T1 de sus ordenanzas.

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO
M1-1	1.099,00	2.180,00
M1-D M1-C M1-E M1-B M1-A M1-6	8.869,57	25.669,12
M1-4 M1-5	2.127,41	6.288,29
<b>TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>

Mantener toda la normativa que le es de aplicación a la parcelación inicial de la Reparcelación, solamente determina la edificabilidad en las parcelas M1-D, M1-C, M1-B, M1-A, M1-4, M1-5, que son distintas al 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo por el trasvase de

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
 SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
 MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
 PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

edificabilidad entre las parcelas objeto del presente estudio de detalle, manteniendo su superficie de ocupación y retiros a lindes.

## 7.2- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Quedando el SECTOR B PERI N°7 **modificaciones propuestas**

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 m2t/m2s
M1-D M1-C M1-E M1-B M1-A M1-6	8.869,57	25.669,12	2,8940 m2t/m2s
M1-4 M1-5	2.127,41	6.288,29	2,9558 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>	

Quedando el SECTOR D-E PERI N°7 **modificaciones propuestas en el estudio de detalle**

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1	2.443,00	4.886,00	2,0000m2t/m2s
M2	952,00	1.904,00	2,0000m2t/m2s
M3	3.905,00	2.310,00	0,7195m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL AFECTADAS</b>	<b>7.300,00</b>	<b>9.100,00</b>	

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## **8.- COMPETENCIA PARA LA TRAMITACIÓN Y LA APROBACION DEFINITIVA DE LA PRESENTE FIGURA DE PLANEAMIENTO**

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 Ayuntamiento de Sagunto, en los términos definidos en el artículo 44 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

### **CAPÍTULO V**

#### **Competencias para la aprobación de los planes**

**Artículo 44.** *Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento.*

1. *El Consell es el órgano competente para aprobar, mediante decreto, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial promovidos por la Generalitat, salvo distinta previsión de su legislación específica.*

*Quien ostente la titularidad de la conselleria competente en materia de territorio comparecerá ante la comisión de les Corts de forma previa a la exposición pública de estos instrumentos y ante el Pleno nuevamente antes de su aprobación definitiva, desarrollándose estas comparecencias en términos análogos a los regulados en el Reglamento de las Corts para las comunicaciones del Consell.*

2. *Corresponde a la conselleria competente en medio ambiente intervenir como órgano ambiental en la elaboración y tramitación de los planes.*

3. *Corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje:*

a) *Intervenir en la elaboración y tramitación de los planes.*

b) *Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.*

c) *Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.*

d) *Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica y aprobar los programas de paisaje promovidos por la Generalitat.*

e) *En su caso, tramitar y aprobar los instrumentos urbanísticos de los proyectos de inversión estratégica sostenible.*

f) *Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades*

4. *La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso.*

5. *Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos.*

6. *Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.*

7. *Por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y de la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales.*

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## **9.- CAUCE PROCEDIMENTAL DE TRAMITACION DE LA PRESENTE FIGURA DE PLANEAMIENTO**

Normativa en vigor, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, 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 artículo 45:

### *TÍTULO III*

#### **Procedimiento de elaboración y aprobación de planes**

### *CAPÍTULO I*

#### **Tipos de procedimientos en el planeamiento**

**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.*

Estamos frente a una modificación del Plan Especial de Reforma Interior, enumerado en el artículo 40 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, que se limita a afectar a la ordenación pormenorizada, por lo que, prima facie, debería seguir el cauce procedimental descrito en el artículo 45.2 del Decreto legislativo 1/2021, anteriormente referido, es decir, su sujeción a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y por lo tanto, al procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta Decreto y capítulo III del presente título.

Conclusión a la que se llega a la vista de las previsiones recogidas en el artículo 46 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, a cuyo tenor:

- 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 innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

*c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este Decreto.

El artículo 50 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, regula el inicio del procedimiento en los siguientes términos:

### Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

*1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:*

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.*
- b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en el presente texto refundido.*
- c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental, en el caso del procedimiento simplificado.*
- d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión inicial del plan, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.*
- e) Sometimiento de la versión inicial del plan y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.*
- f) Elaboración de la propuesta de plan.*
- g) Declaración ambiental y territorial estratégica.*
- h) En su caso, adecuación del plan a la declaración ambiental y territorial estratégica.*
- i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en el presente texto refundido en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan, nueva información al público.*
- j) Aprobación del plan y publicidad.*
- k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

*2. La documentación del plan deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan y la declaración ambiental y territorial estratégica.*

En los supuestos del artículo 46.3 de este Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

*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*

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

*los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

*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.*

Al respecto de las exigencias de este precepto cabe señalar que el objeto del presente acuerdo son cuestiones de simple ordenación pormenorizada de desarrollo de un planeamiento vigente ya aprobado y ultimado en su fase de gestión urbanística. Dada su escasa entidad e incidencia, no existe ningún género de dudas sobre la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico y no el cauce ordinario.

No se aprecia la necesidad de prever medidas 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 adaptación al mismo, ni completar medidas para el seguimiento ambiental del mismo.

*Artículo 52.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, 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 sustantivo en el presente caso es el Ayuntamiento de Sagunto. Se trata de determinar quién es el órgano ambiental, en este sentido, al artículo 48 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. *señala que:* Ahora la función del mismo está repartida entre la Conselleria y el Ayuntamiento para determinados supuestos.

c) Órgano ambiental: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

En este sentido prevé en el artículo 49 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. *señala que:*

**Artículo 49. El órgano ambiental.**

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

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

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

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.
- b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.
- c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

El presente caso la modificación 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 Ayuntamiento de Sagunto.

La presente documentación CUMPLE con los requisitos mínimos indicados en el artículo 52, por lo tanto, es posible realizar el trámite que especifica el artículo 52.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. señala que:

"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 artículo 53 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. señala que medidas, señala el paso subsiguiente a la adopción del presente acuerdo:

*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 treinta 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 sesenta días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.*

*2.Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:*

- a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.*
- b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.*

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

*c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.*

*d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.*

3. El plazo del que dispone el órgano ambiental para emitir el documento que corresponda, conforme al apartado anterior, es de cuatro meses desde la recepción del documento de solicitud, prorrogable por otros dos meses en el caso del apartado a o cuando la complejidad del documento lo requiera.

4. El documento de alcance incluirá:

a) El resultado de las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas.

b) El alcance y nivel de detalle con que deba redactarse el estudio ambiental y territorial estratégico, con referencia a los objetivos ambientales y territoriales y sus indicadores, los principios de sostenibilidad aplicables, las afecciones legales, los criterios y condiciones ambientales, funcionales y territoriales estratégicos y los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio a considerar en la redacción del plan.

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan y las modalidades o amplitud de información y consulta. El plan de participación pública deberá contener, al menos, la información pública mediante anuncio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público. En el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como memoria de viabilidad económica preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países.

Se permitirá la participación telemática desde un fórum o espacio habilitado donde el documento sea abierto a la ciudadanía y en el que se permita hacer aportaciones.

5. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico se pondrá a disposición del público a través de la página web del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

6. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducará si, transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiere remitido al órgano ambiental la documentación referida en el artículo 56 de este texto refundido. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

7. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de este texto refundido o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaiete, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

*El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.*

*8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 53.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.*

Al coincidir en la misma administración ambas competencias, nada impide que se pueda simultanear el acuerdo por el que se declara la procedencia de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada y la apertura del trámite de información pública, dado que no se constata la existencia de ninguna administración sectorial que deba ser objeto de consulta en este periodo.

*Trámites Intermedios:*

*El artículo 22 de la Ley 7/85, RBRL establece como competencia del pleno:*

*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.*

*El artículo 47.2 de la Ley 7/85, RBRL establece:*

*Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta.*

*Dado que este caso no se esta ante la tramitación del PGOU sino de uno de sus instrumentos de desarrollo, el PERI 7, se concluye que no se precisa una mayoría cualificada.*

## **10.- DETERMINACIONES DEL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD CON LA PROPUESTA DE LAS NUEVAS ALINEACIONES**

Las manzanas afectadas por la propuesta de modificación del Plan Especial de Reforma Interior número 7 de Sagunto se identifican en los planos adjuntos con el Régimen Urbanístico del suelo, usos, de la Zona 5, Tolerancia T.1. Comerciales Puros. (Art. 7 -Capítulo II sobre la Ordenanza Reguladora del PERI nº 7), siendo de aplicación el Capítulo III Normas generales de edificación y del Capítulo IV, Sección Segunda Normas particulares Z5/T1, y en el que destaca el Art. 25 –Aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad en cada parcela es de 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

La consecuencia del trasvase de edificabilidad va a ser la generación de una concentración de edificabilidad de uso terciario comercial, sin precedentes en Sagunto, en el Sector B del PERI 7.

Quedando el SECTOR B PERI Nº7 tras las **modificaciones propuestas en el estudio de detalle y en este presente propuesta de Modificación de la ordenación pormenorizada, del siguiente modo:**

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

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

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

En los planos queda claramente reflejado las superficies y edificabilidad inicial planos con la enumeración a, las modificadas tras el trasvase de edificabilidad planos con la enumeración b y los planos resultantes tras el ajuste de las nuevas alineaciones enumerados como c.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## 11.- JUSTIFICACIONES DE LOS CAMBIOS PROPUESTOS

### 11.01.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

*Justificación del cumplimiento de la reserva de aparcamiento, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.*

*Expediente 17/2009-LA criterios 1 plaza de 25 m2 por cada 100 m2 de uso comercial*

*1 plaza de 25 m2 por cada 50 m2 de uso oficinas*

*1 plaza de 25 m2 por cada 50 m2 de uso restauración*

Z.5/T.1 PREFERENTE

Comerciales 4

Hoteleros

I.Urb. 3

Recreativos 3

Oficinas 3

Garaje-Ap. 6

Garaje-Taller

7/E

TOLERADOS

excepcionalmente vvda. 2

H-HOTELERO.

DEFINICION.

*Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Apartoteles, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc.*

CLASIFICACION Y CONDICIONES.

*Se estará a lo dispuesto por la Legislación vigente.*

*Reserva de aparcamiento.- 1 plaza/3 habitaciones o apartamento.*

**Considerando de 70-80 habitaciones---27 plazas**

**Considerando en el lado las desfavorable que el resto de superficie sea para restauración sin restar elementos comunes, 5.500 m2-3.403,44 m2 (uso hotelero) = 2.096,56 m2---42 plazas**

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## PROYECTOS LEGALIZACIONES

	M1-6, M1-A, M1-B, M1-C, M1-D, M-1E L´Epicentre (Expte. 9/2012-LA, 214607Q, 330759N) (cambio uso 757142M)	M1-4, M1 L´Epicentre ampliación (Expte. 429450J)	TOTAL
Edificabilidad adjudicada	20.669,12 m2t	5.788,29 m2t	
9/2012-LA	17.764,69 m2t		
214607Q	2.052,69 m2t		
330759N fase I	270,89 m2t		
330759N fase II	252,89 m2t		
429450J F.O		5.768,23 m2t	
429450J legalización		270,16 m2t	
Edificabilidad consumida	20.341,16 m2t	6.038,39 m2t	
<b>Excedente edificab</b>	<b>327,96 m2t</b>	<b>-250,10 m2t</b>	<b>77,86 m2t</b>
<b>Trasvase edif</b>	<b>5.000,00 m2t</b>	<b>500,00 m2t</b>	<b>5.500,00 m2t</b>
	<b>5.327,96 m2t</b>	<b>249,90 m2t</b>	<b>5.577,86 m2t</b>
Reserva de aparcamiento	359 plazas	96 plazas	
9/2012-LA	216 plazas		
214607Q	41 plazas		
330759N fase I	5 plazas		
330759N fase II	2 plazas		
429450J F.O		70 plazas	
429450J modif posterior		2 plazas	
757142 M	3 plazas		
1353083H	1 plaza		
1283659k	6 plazas		
1517449T	1 plaza		
Local 1106B	3 plazas		
Plazas consumidas	278 plazas	72 plazas	
<b>Excedente edificab</b>	<b>81 plazas</b>	<b>24 plazas</b>	<b>105 plazas</b>
<b>70-80 habitaciones consumo</b>	<b>27 plazas</b>		
<b>Restauración consumo</b>	<b>42 plazas</b>		
<b>Restante</b>	<b>12 plazas</b>	<b>24 plazas</b>	<b>36 plazas</b>

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

## 11.02.-ACREDITACIÓN de la VIABILIDAD de la propuesta

Justificación técnica de la estructura del edificio construido para la materialización del incremento de la edificabilidad propuesta.

El certificado emitido del Edificio se realizó cuando la obra se terminó, confirmando que la capacidad portante del Edificio es de 1.403 kg/m<sup>2</sup> en el Forjado 1º, 2º y 3º y de 1.208 kg/m<sup>2</sup> en los Forjados 4º, 5º, 6º, 7º y 8º.

Isabel Campos Antoni

Arquitecta

**ISABEL CAMPOS ANTONI.** Arquitecto colegiado con el número 12.023 en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, como Arquitecto redactor del Proyecto "Edificio Contenedor para Centro Comercial" en Sagunto. El edificio situado en el sector B del PERI nº 7 parcela M1,A,B,C,E,D y M1-6, Avenida Fausto Carruana. Sagunto (Valencia).

Arquitecto autor del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, y Dirección de Obra del "Edificio Contenedor para Centro Comercial".

### CERTIFICO:

Método de cálculo: El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.

Verificaciones: Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.

Acciones: Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE.

El valor de la carga admisible por hundimiento, aplicando el coeficiente de seguridad de 3, es para zapatas corridas B=1.20 m, qh=3.0kg/cm<sup>2</sup> y para zapatas aisladas B=L=2.00 m, qh=3.3kg/cm<sup>2</sup>

Para anchos mayores de cimentación la capacidad portante aumenta del lado de la seguridad se considera una tensión asegurada por hundimiento de 3.0kg/cm<sup>2</sup>, considerando el apoyo de las zapatas en gravas y cantos de compacidad densa y muy densa.

Por todo ello se considera una tensión admisible del terreno de 3.0kg/cm<sup>2</sup>, la cual ha sido obtenida teniendo en cuenta el empotramiento de todas las zapatas en la unidad geotécnica compuesta con cantos y gravas con matriz areno-arcillosa de compacidad densa y muy densa.

Tensión admisible del terreno de 3.0kg/cm<sup>2</sup>. Coeficiente de balastro 200MN/m<sup>3</sup> Naturaleza del terreno T-1 Estructura proyectada C-2 Estudio 7 sondeos, 17 ensayos de penetración.

Los forjados son reticulares, de canto total 45 cm el Forjado 1 y de 42cm el resto de forjados hormigón HA-30 control estadístico, acero en los negativos B500S control normal. Para forjados y pilares el nivel de control del hormigón es estadístico, HA/30/B/20/IIIa, la resistencia de cálculo es de 30 N/mm<sup>2</sup>. El nivel de control de Acero es normal, B-500 S.

Un forjado reticular es un tipo de forjado constituido por una retícula de nervios de hormigón armado, de tal forma que las cargas se transmiten en las dos direcciones simultáneamente.

Este sistema permite suprimir las vigas, macizando únicamente las zonas cercanas a los apoyos, dichos macizados son denominados capiteles y son los encargados de recibir las cargas del forjado y distribuir las por los pilares.

Los Forjados 1º, 2º y 3º; Peso propio 683 kg/m<sup>2</sup>. Sobrecarga de uso 500 kg/m<sup>2</sup>. Cargas muertas 220 kg/m<sup>2</sup>, dando un total de 1.403 kg/m<sup>2</sup>, y los Forjados 4º, 5º, 6º, 7º y 8º; Peso propio 608 kg/m<sup>2</sup>. Sobrecarga de uso 300 kg/m<sup>2</sup>. Cargas muertas 300 kg/m<sup>2</sup>, dando un total de 1.208 kg/m<sup>2</sup>.

La capacidad portante del conjunto del Edificio es de 1.403 kg/m<sup>2</sup> en el Forjado 1º, 2º y 3º y de 1.208 kg/m<sup>2</sup> en los Forjados 4º, 5º, 6º, 7º y 8º, estando reforzada en los cuartos de CT para una carga de 4000 kg y en el forjado 4º zona de instalaciones para una carga de 3500 kg.

Sagunto a Septiembre de 2015.

Isabel Campos Antoni

Cuando se desarrolle el Proyecto de Ejecución y se definan las cargas se comprobara la capacidad portante del edificio y se reforzara en el caso necesario cuando se desarrolle y nunca bajo ningún concepto se elevara ninguna planta sin la absoluta seguridad de que el Edificio este preparado para ello.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

### 11.03.- JUSTIFICAR TÉCNICAMENTE la falta de incidencia negativa del incremento de edificabilidad

JUSTIFICAR TÉCNICAMENTE la falta de incidencia negativa del incremento de edificabilidad en el conjunto de medidas de seguridad de la actividad global del conjunto existente o bien acreditar que el suplemento de las medidas de seguridad existentes derivadas de la ordenación propuesta tienen cabida dentro del mismo.

No existe incidencia negativa en la propuesta estudiada, al contrario dota a este uso un servicio privilegiado al conjunto, se estudiarán las medidas de seguridad de forma global y la repercusión de este incremento de edificabilidad de forma conjunta, aportando los anexos y estudios necesarios para justificarlo en la solicitud de licencia puesto que el mayor interesado es el Promotor.

Isabel Campos Antoni

Arquitecta

**ISABEL CAMPOS ANTONI**, Arquitecto colegiado con el número 12.023 en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, como Arquitecto redactor del Proyecto "Edificio Contenedor para Centro Comercial" en Sagunto. El edificio situado en el sector B del PERI nº 7 parcela M1,A,B,C,E,D y M1-6, Avenida Fausto Carruana. Sagunto (Valencia).

Arquitecto autor del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, y Dirección de Obra del "Edificio Contenedor para Centro Comercial".

#### CERTIFICO:

Que la estructura y los elementos constructivos del Edificio Contenedor, estructura y la envolvente, cumple con las exigencias a la Resistencia al Fuego establecidas en DB SI - Seguridad en caso de incendio, se adjunta la comprobación de dicha estructura.

Sagunto a Septiembre de 2015.  
Isabel Campos Antoni



Cuando se desarrolle el Proyecto de Ejecución y se definirán las medidas de seguridad de la actividad global del conjunto suplementándolas Cuando se desarrolle el Proyecto de Ejecución y se definan las cargas se comprobará la capacidad portante del edificio y se reforzará en el caso necesario cuando se desarrolle y nunca bajo ningún concepto se elevará ninguna planta sin la absoluta seguridad de que el Edificio este preparado para ello.

TITULO: Modificación de la Ordenación Pormenorizada de los Sectores B y D-E PERI nº7 PGOU Sagunto Manzanas Catastrales 60516 y 69462 Zona Z5/T1  
SITUACIÓN: Suelo Urbano delimitado por las Avenida L'Advocat Fausto Caruana, C/Merce Rodoreda, C/Carmen Martin Gaité, C/ Joan Rois de Corella, C/Pere Antoni Beuter , Avenida Jaume Roig y Avenida Cortes Valencianas. Zona Z5/T1 Comerciales Puros.  
MUNICIPIO: Sagunto (Valencia).  
PROMOTOR: SAGUNCENTER SL

#### **11.04.- JUSTIFICACION DE LA SUPERFICIE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

JUSTIFICACION DE LA SUPERFICIE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS y PRIVADOS para atender a la demanda de los incrementos de edificabilidad de la manzana planteados.

Respecto a los servicios privados, se ha justificado la suficiente disponibilidad de plazas de aparcamiento en el Edificio, también dispone de elementos comunes y aseos con un número adecuado para el posible incremento de uso comercial y de restauración, puesto que estos mismos usos también disponen de estos servicios dentro de su local.

Y respecto al uso hotelero previsto, este dispondrá en su diseño de servicios privativos y públicos para dotar calidad a este nuevo uso.

Es decir cada espacio nuevo, cada incremento de edificabilidad nuevo dispondrá en su diseño de los servicios necesarios para esta nueva demanda.

Y de servicios públicos en esta ubicación privilegiada son suficientes para la nueva demanda.

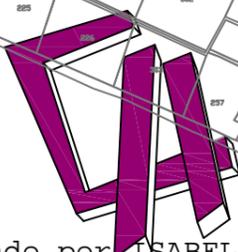
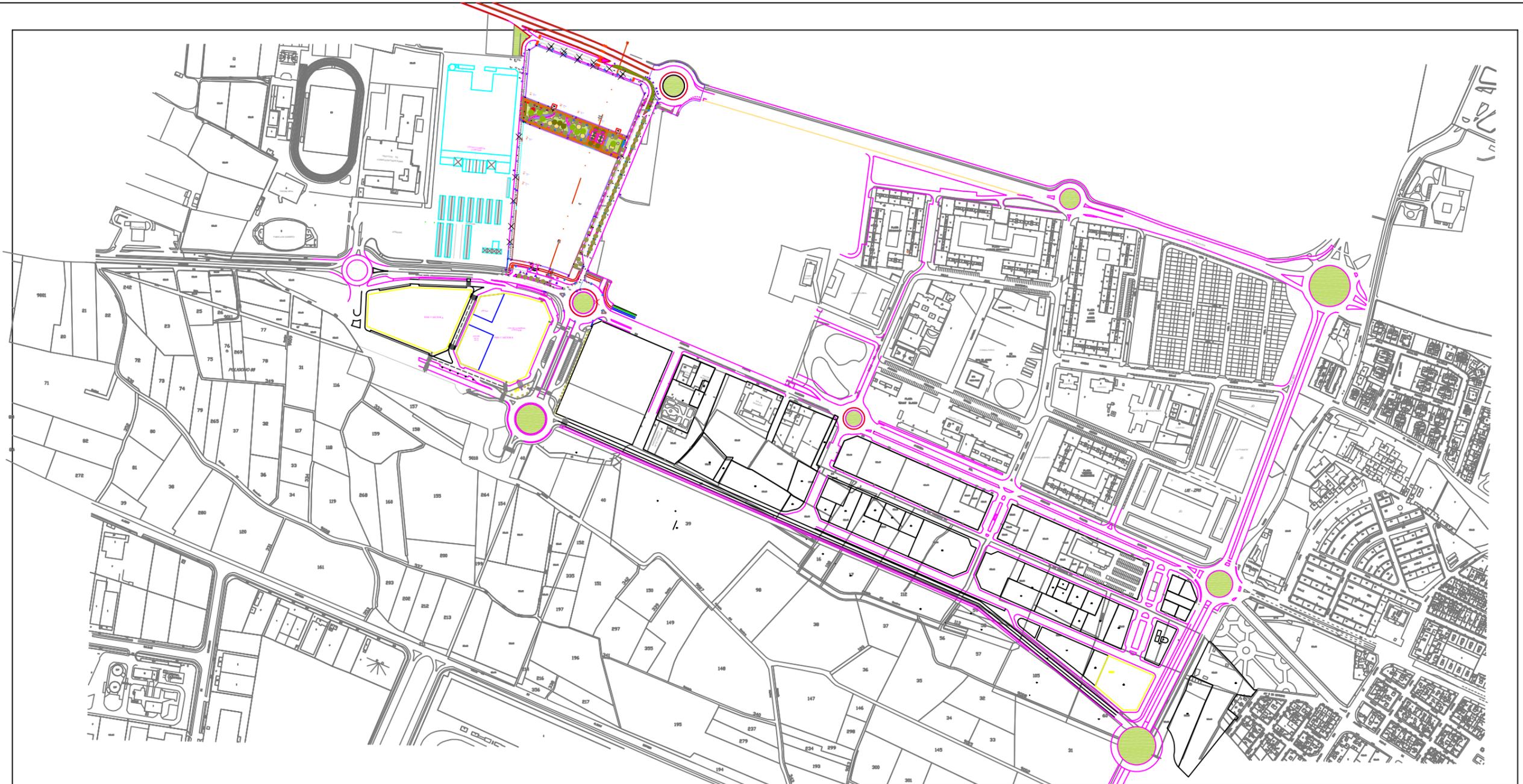
Sagunto,

fecha 22 de enero de 2024

Arquitecto

Isabel Campos Antoni

Firmado por ISABEL CAMPOS  
ANTONI - NIF:\*\*\*9098\*\* el  
día 25/03/2024 con un  
certificado emitido por  
ACCVCA-120

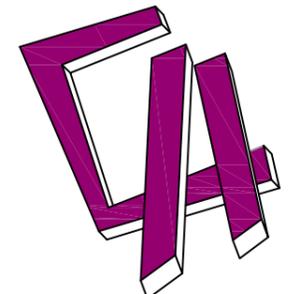
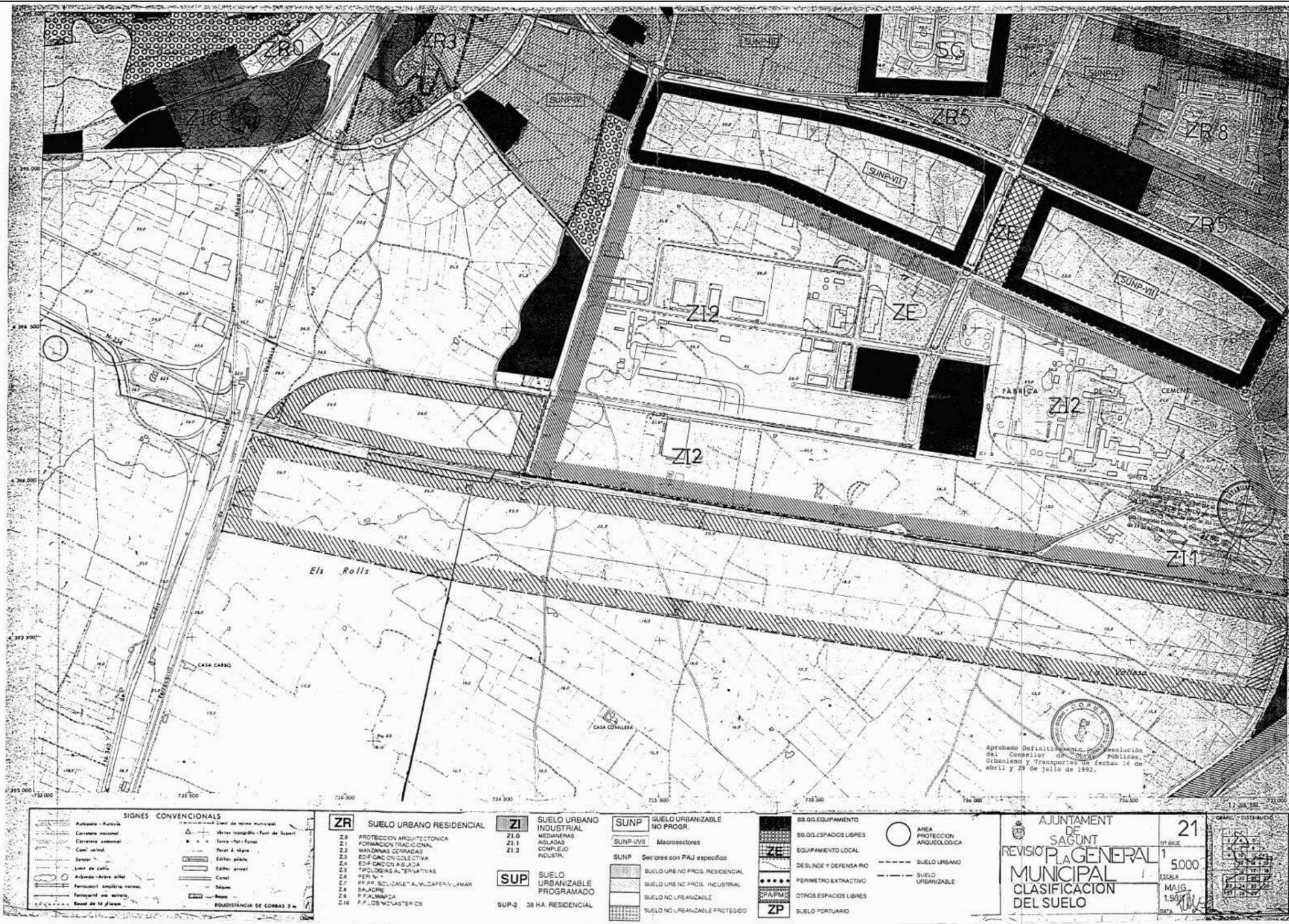


Firmado por ISABEL CAMPOS ANTONI - ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS NIF: \*\*\*9098\*\* el día 25/03/2024 con un certificado emitido por ARQUITECTO.

**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:	PLANO a-1 DE a-11
<b>EMPLAZAMIENTO EMPLAZAMIENTO CATASTRAL</b>	EMPLAZAMIENTO: AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)
ESCALA S/E	PROPIETARIO: SAGUNCENTER SL
SAGUNTO: ENERO 2024	



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

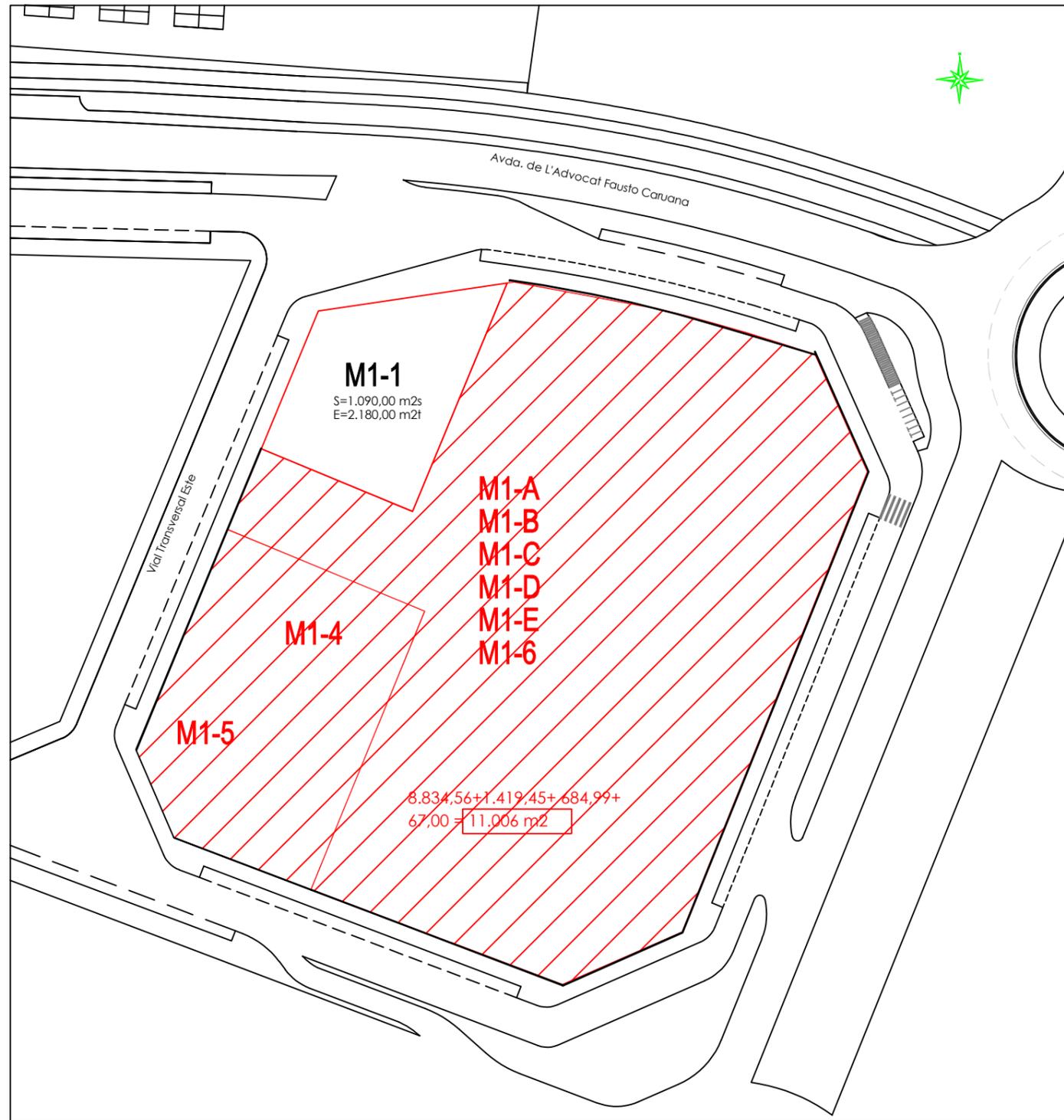
PLANO: INFORMACION	PLANO a-2 DE a-11
<b>EMPLAZAMIENTO SEGÚN P.G.O.U</b>	EMPLAZAMIENTO: AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL.UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)
SAGUNTO: ENERO 2024	PROPIETARIO: SAGUNCENTER SL





**MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI Nº7**

 <p>ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS</p> <p>ARQUITECTO: <b>ISABEL CAMPOS ANTONI</b></p>	<p><b>MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529</b></p>	
	<p>PLANO: INFORMACION</p> <p><b>EMPLAZAMIENTO SEGÚN CATASTRO</b></p> <p>SAGUNTO: ENERO 2024</p>	<p>PLANO a-4 DE a-11</p> <p>EMPLAZAMIENTO: AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)</p> <p>PROPIETARIO: SAGUNCENTER SL</p>



SUPERFICIE MANZANA - 12.096,00 m2  
 SUPERFICIE TECHO - 28.637,41 m2t

**SECTOR B PERI Nº7**

SECTOR B PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1-1	1.090,00	2.180,00
M1-A M1-B M1-C M1-D M1-E M1-F	8.834,56+1.419,45+ 684,99+ 67,00 = 11.006 m2 CON EL AJUSTE DE ALINEACIONES AUMENTA 67,00 m2	20.669,12
M1-4 M1-5		5.788,29
<b>TOTAL</b>	<b>12.029,00+67,00=12.096,00</b>	<b>28.637,41</b>

SECTOR B PERI Nº7			
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO	
TOTAL	12.029,00+67,00=12.096,00	24.058,00	+4.579,41
TOTAL	12.029,00+67,00=12.096,00	28.637,41	

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 m2t/m2s
M2	8.869,57	20.669,12	2,3303 m2t/m2s
M3	2.127,41	5.788,29	2,7208 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>28.637,41</b>	



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS DE LAS EDIFICACIONES SECTOR B PERI Nº7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

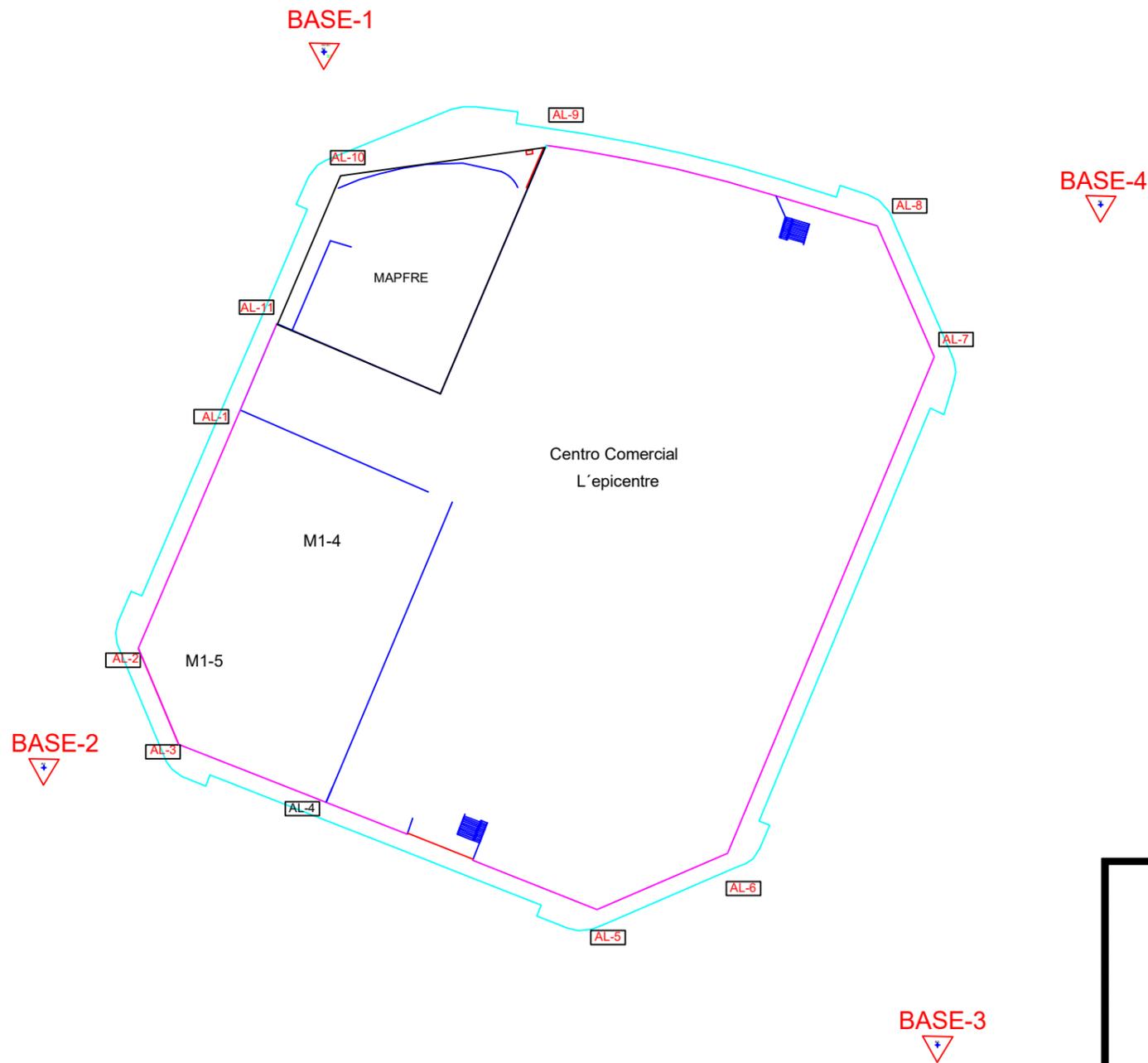
PLANO a-5 DE a-11

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



MODIFICADO

**ALINEACIONES AJUSTADAS SECTOR B PERI 7  
COORDENADAS (E.T.R.S - 89)**

AL-1	X=735916.4450	Y=4394942.6690
AL-2	X=735899.1794	Y=4394902.3343
AL-3	X=735906.0111	Y=4394886.0370
AL-4	X=735930.9904	Y=4394876.2319
AL-5	X=735976.9198	Y=4394858.0593
AL-6	X=735999.0580	Y=4394867.6099
AL-7	X=736034.0858	Y=4394951.7206
AL-8	X=736024.4497	Y=4394973.8860
AL-8.1	X=736009.7180	Y=4394978.2470
AL-8.2	X=736007.2850	Y=4394978.9870
AL-8.3	X=735999.1434	Y=4394981.3068
AL-8.4	X=735990.5019	Y=4394983.5085
AL-8.5	X=735983.3247	Y=4394985.0040
AL-8.6	X=735974.3906	Y=4394986.6506
AL-8.7	X=735968.2620	Y=4394987.5610
AL-9	X=735968.2620	Y=4394987.5610
AL-10	X=735933.4460	Y=4394982.3630
AL-11	X=735922.6430	Y=4394957.3240
AL-11.1	X=735922.6434	Y=4394957.3250

**BASES DE REPLANTEO (ETRS-89)**

BR/1	X=735930.6460	Y=4395003.3610
BR/2	X=735883.1460	Y=4394882.1060
BR/3	X=736034.6610	Y=4394835.1220
BR/4	X=736061.9240	Y=4394977.4730

**SISTEMA DE REFERENCIA HUSO 30 PROYECCION U.T.M (ETRS-89)**

SUPERFICIE AJUSTADA M-1 = 12.096.00 m2
PERIMETRO 413.73 ml

 ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS	<b>MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529</b>	
	PLANO:	PLANO a-6 DE a-11
	<b>AJUSTE DE ALINEACIONES DE LA MANZANA SECTOR B PERI N°7</b>	
	ARQUITECTO:	ESCALA 1/1000
ISABEL CAMPOS ANTONI	SAGUNTO: ENERO 2024	PROPIETARIO: SAGUNCENTER SL

**MODIFICADO**  
**ALINEACIONES AJUSTADAS SECTOR B PERI 7**  
**COORDENADAS (E.T.R.S - 89)**

AL-1	X=735916.4450	Y=4394942.6690
AL-2	X=735899.1794	Y=4394902.3343
AL-3	X=735906.0111	Y=4394886.0370
AL-4	X=735930.9904	Y=4394876.2319
AL-5	X=735976.9198	Y=4394858.0593
AL-6	X=735999.0580	Y=4394867.6099
AL-7	X=736034.0858	Y=4394951.7206
AL-8	X=736024.4497	Y=4394973.8860
AL-8.1	X=736009.7180	Y=4394978.2470
AL-8.2	X=736007.2850	Y=4394978.9870
AL-8.3	X=735999.1434	Y=4394981.3068
AL-8.4	X=735990.5019	Y=4394983.5085
AL-8.5	X=735983.3247	Y=4394985.0040
AL-8.6	X=735974.3906	Y=4394986.6506
AL-8.7	X=735968.2620	Y=4394987.5610
AL-9	X=735968.2620	Y=4394987.5610
AL-10	X=735933.4460	Y=4394982.3630
AL-11	X=735922.6430	Y=4394957.3240
AL-11.1	X=735922.6434	Y=4394957.3250

**SUPERFICIE AJUSTADA M-1 = 12.096.10 m2**  
**PERIMETRO 413.73 ml**

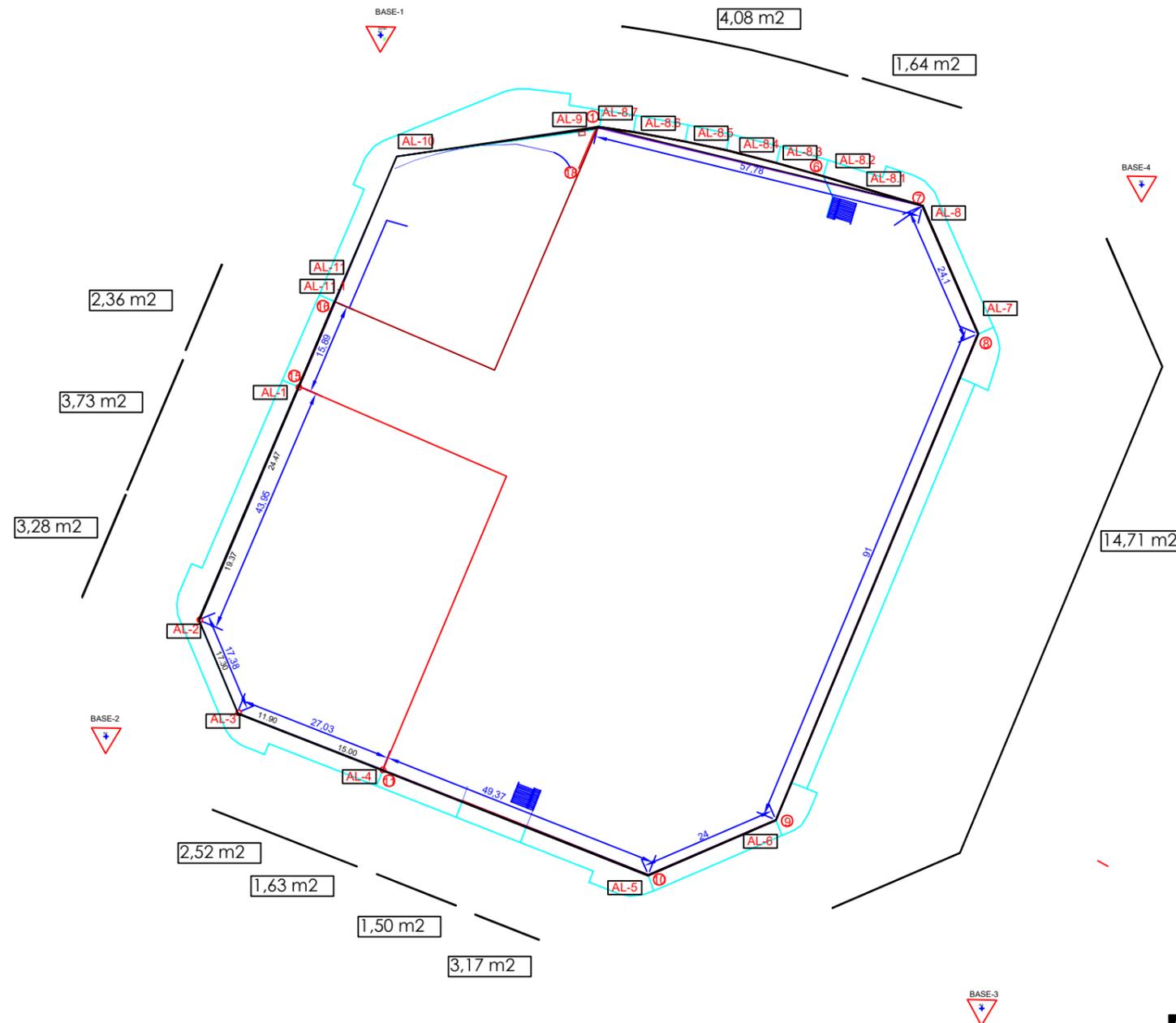
**BASES DE REPLANTEO (ETRS-89)**

BR/1	X=735930.6460	Y=4395003.3610
BR/2	X=735883.1460	Y=4394882.1060
BR/3	X=736034.6610	Y=4394835.1220
BR/4	X=736061.9240	Y=4394977.4730

**SISTEMA DE REFERENCIA HUSO 30 PROYECCION U.T.M (ETRS-89)**

SECTOR B PERI Nº7			
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO	
TOTAL	12.029,00+67,00=12.096,00	24.058,00	+4.579,41
TOTAL	12.029,00+67,00=12.096,00	28.637,41	

CON EL AJUSTE DE LA ALINEACION LA SUPERFICIE DE LA PARCELA AUMENTA 67,00 m2  
PASANDO DE 12.029,00 a 12.096,00 m2  
de esos 67,00 m2 de aumento  
9m2 de mapfre, M1-4 de 10,2944, M1-5 de 12,6882 y zona consolidada 35,0174.



SECTOR B PERI Nº7					
PARCELA	m2 SOLAR +m2 X AJUSTE ALINEACIONES	m2 TECHO	m2 CONSUMIDO	m2 RESTANTES	EDIFIC
M1-1	1.090,00 + 9,00 = 1.099,00	2.180,00	1.383,00	797,00	1,9836 m2s/m2f
M1-A M1-B M1-C M1-D M1-E M1-6	8.834,56 + 35,0174 = 8.869,5774	20.669,12	14,71+3,17+1,64=19,52 m2 19,52 m2 x 4 plantas = 78,08 m2 0,955 m2 x 2 plantas = 1,91 m2 78,08 m2 + 1,91 m2 = 79,99 m2 4,08+2,36+1,50=7,94 m2 7,94 m2 x 2 plantas = 15,88 m2 total 79,99 + 15,88 = 95,87 m2 TOTAL 17.668,82 m2 + 95,87 m2 = 17.764,69 m2	2.904,43	2,3303 m2s/m2f
M1-4	1.419,45 + 10,2944 = 1.429,7444	4.418,31	0,00	0,00	3,0902 m2s/m2f
M1-5	684,99 + 12,6882 = 697,6782	1.369,98	0,00	0,00	1,9636 m2s/m2f
TOTAL	12.029,00+67,00=12.096,00	28.637,41	19.147,69		



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

PLANO:  
**SUPERPOSICION DE ALINEACIONES DE LA MANZANA SECTOR B PERI Nº7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

PLANO a-7 DE a-11

EMPLAZAMIENTO:  
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:  
SAGUNCENTER SL



MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI N°7

MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI N°7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	7.810,00
TOTAL	7.300,00	14.600,00



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD  
MANZANA 69462 SECTOR D-E  
PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

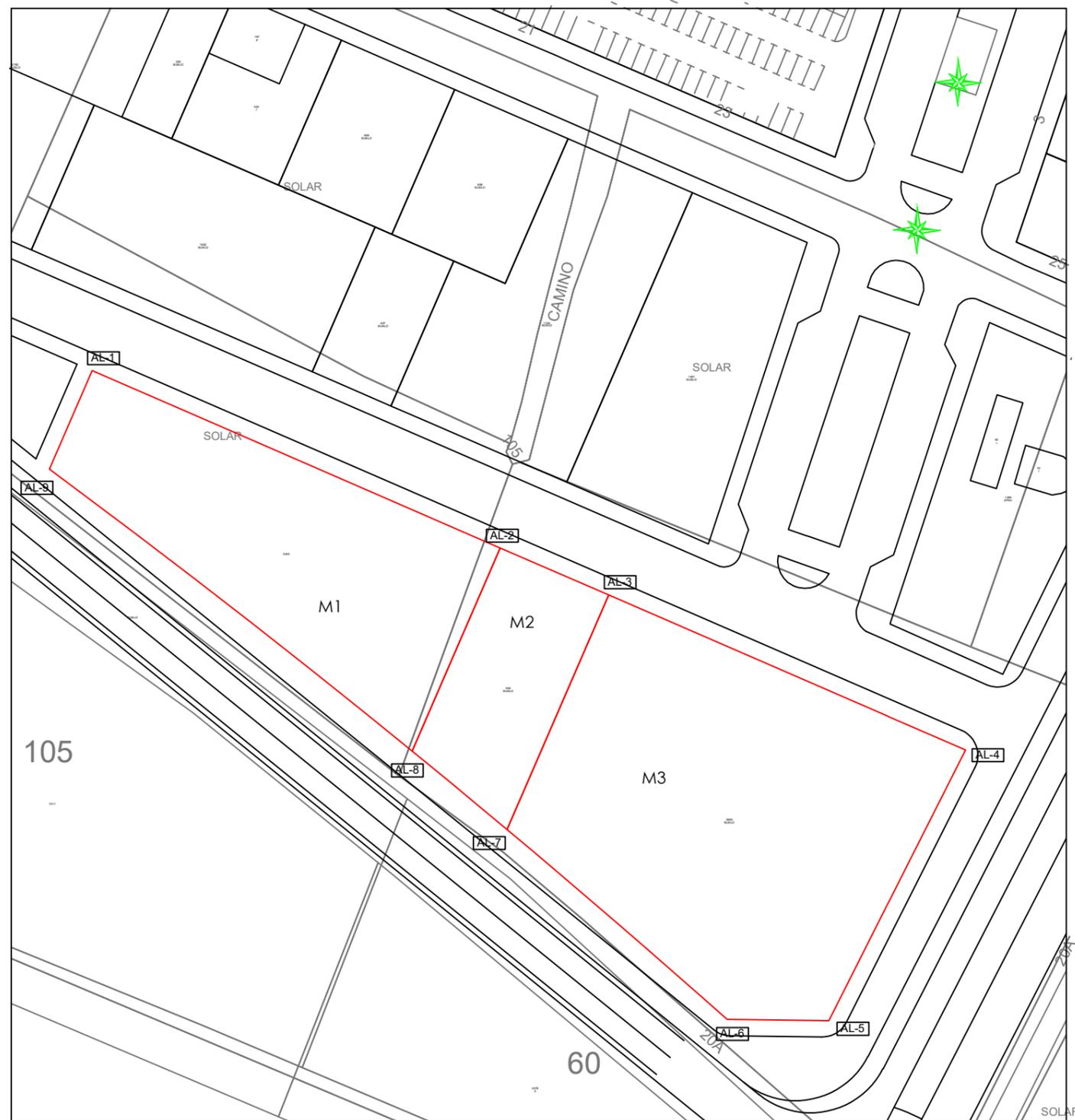
PLANO a-8 DE a-11

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



**SECTOR D-E PERI 7  
COORDENADAS (E.T.R.S - 89)**

AL-1	X=736743.50	Y=4394510.25
AL-2	X=736818.52	Y=4394477.69
AL-3	X=736838.46	Y=4394469.04
AL-4	X=736904.03	Y=4394440.58
AL-5	X=736878.92	Y=4394390.82
AL-6	X=736860.22	Y=4394391.08
AL-7	X=736819.76	Y=4394425.97
AL-8	X=736802.33	Y=4394440.37
AL-9	X=736735.64	Y=4394492.15

SISTEMA DE REFERENCIA HUSO 30 PROYECCION U.T.M (ETRS-89)

**SUPERFICIE MANZANA 69462 = 7.300,00 m2**  
**PERIMETRO 429.64 ml**



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU  
de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ALINEACIONES DE LA MANZANA  
MANZANA 69462 SECTOR D-E  
PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

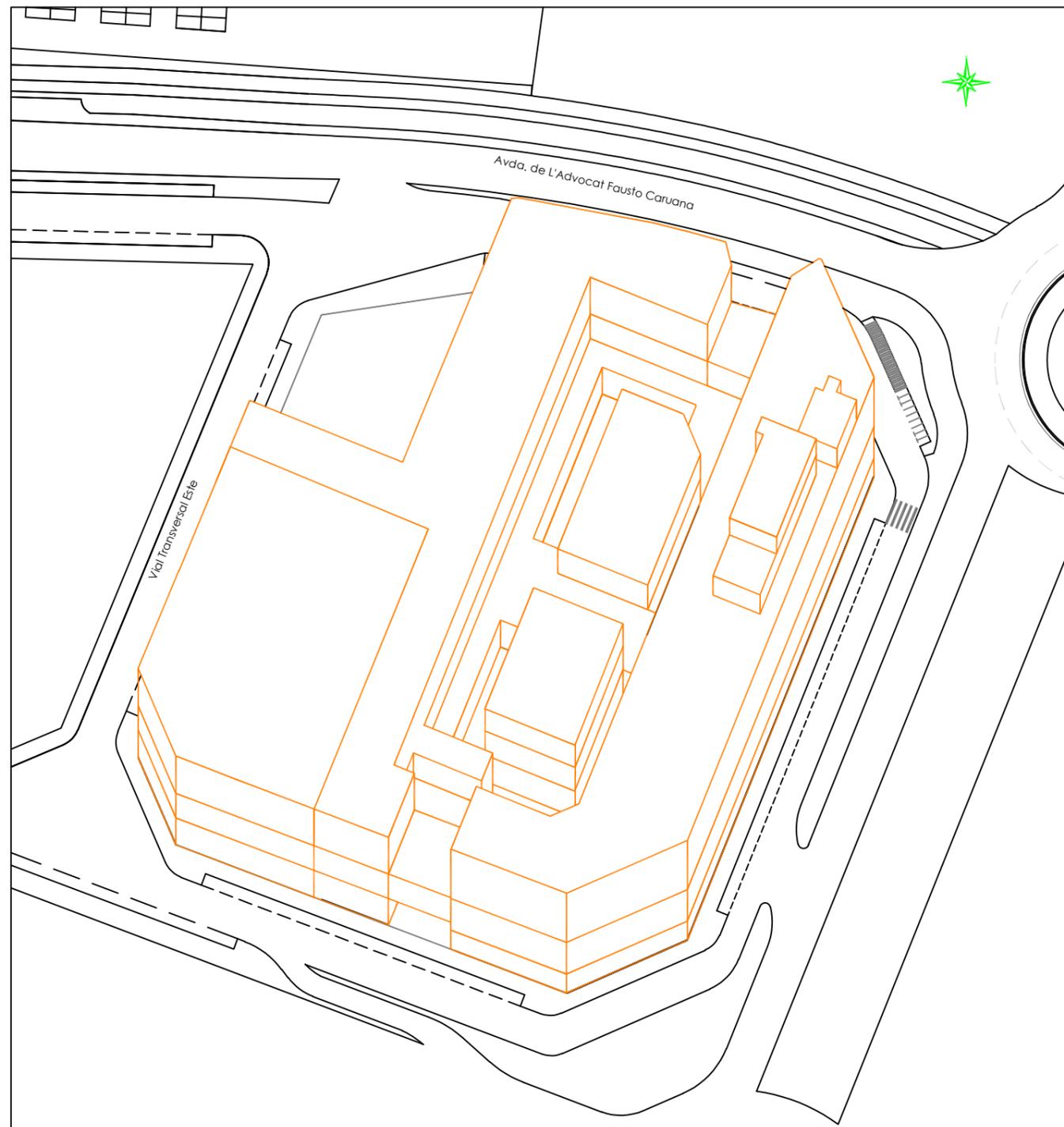
PLANO a-9 DE a-11

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



SECTOR B PERI N°7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1-1	1.090,00	2.180,00
M1-A M1-B M1-C M1-D M1-E M1-6	8.834,56+1.419,45+ 684,99+ 67,00 = 11.006 m2	20.669,12
M1-4 M1-5		5.788,29
TOTAL	12.029,00+67,00=12.096,00	28.637,41



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:

**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA y SU ENTORNO SECTOR B PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

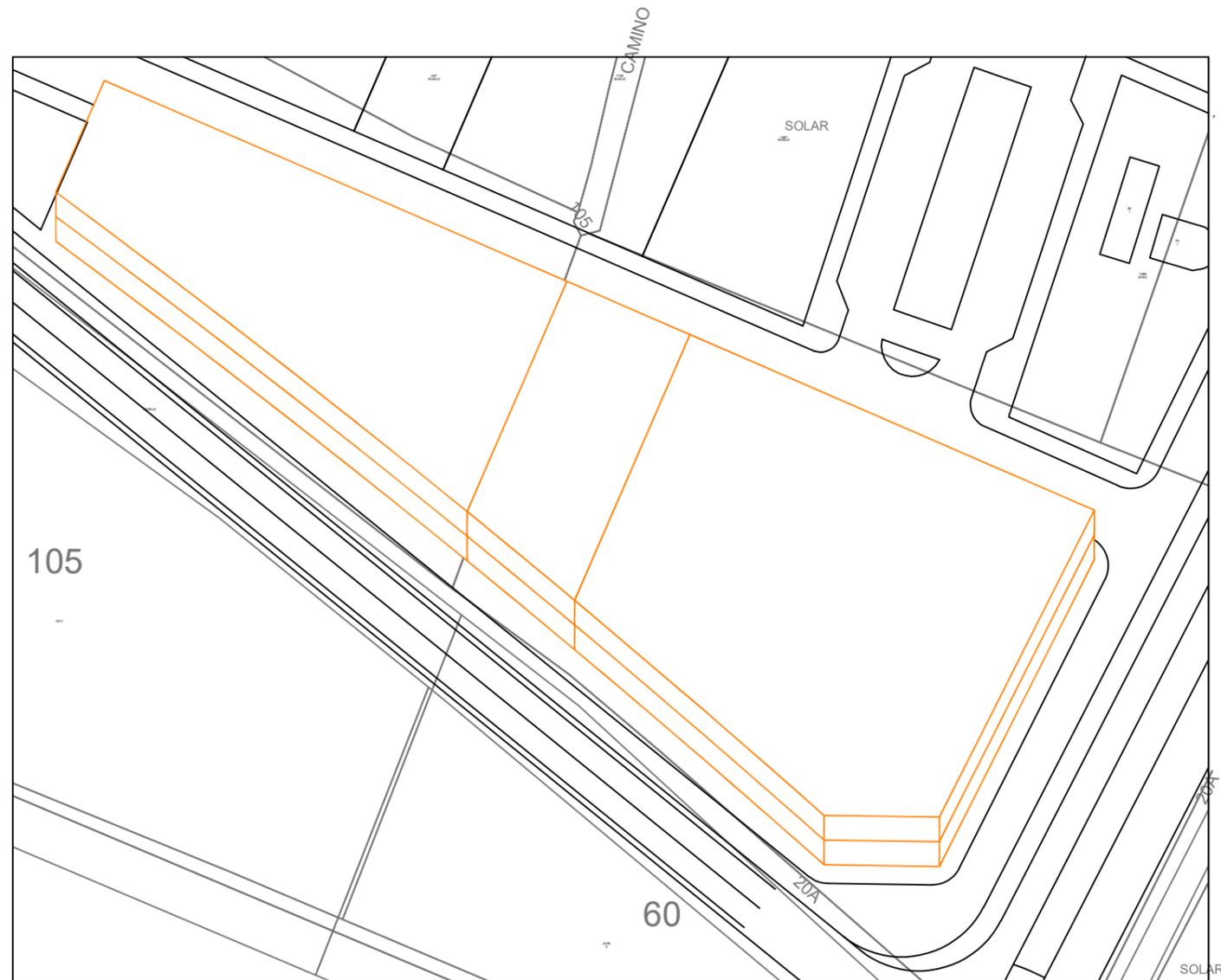
PLANO a-10 DE a-11

EMPLAZAMIENTO:

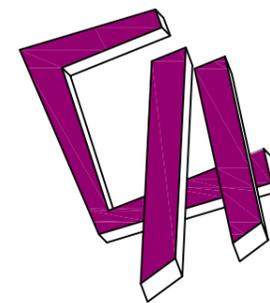
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI N°7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	7.810,00
TOTAL	7.300,00	14.600,00



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU  
de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES  
MANZANA 69462 SECTOR D-E  
PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

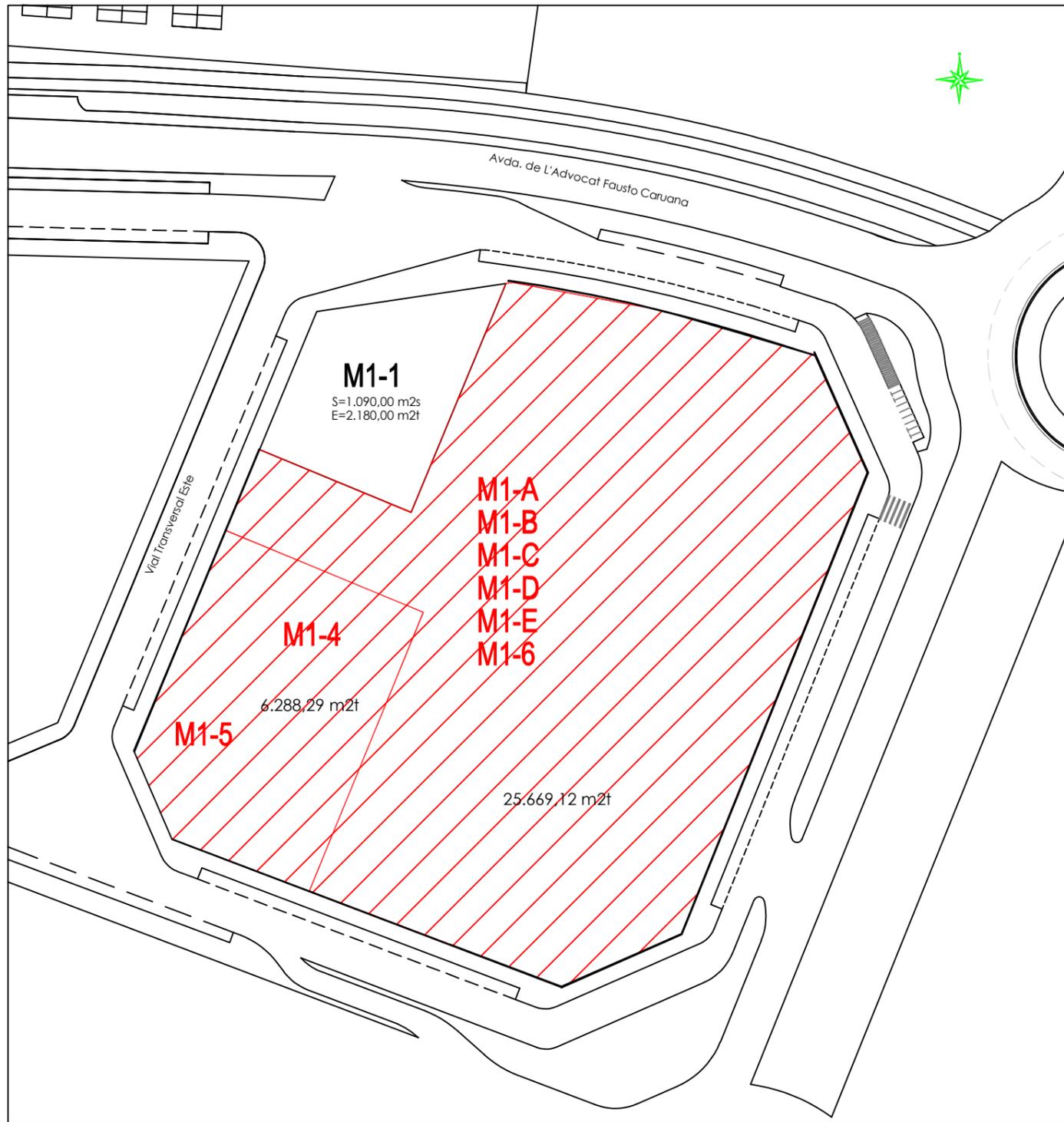
PLANO a-11 DE a-11

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL. UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL

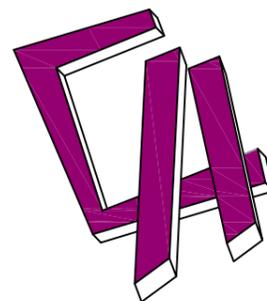


SUPERFICIE MANZANA - 12.096,00 m2  
 SUPERFICIE TECHO - 34.137,41 m2t

**SECTOR B PERI Nº7**

PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 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	2,8940 m2t/m2s
M1-4 M1-5	2.127,41	5.788,29+ 500,00= 6.288,29	2,9558 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>	

SECTOR B PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	1.099,00	2.180,00
M1-D, M1-C M1-E, M1-B M1-A, M1-6	8.869,57	25.669,12
M3	2.127,41	6.288,29
<b>TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:  
**SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES SECTOR B PERI Nº7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

PLANO b-1 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:  
 AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
 CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
 SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:  
 SAGUNCENTER SL



MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI N°7

PARC.	TITULARES	M2 SOLAR	M2 TECHO	M2 TRASVASE	M2 TECHO RESULTANTE
M1		2.443,00	4.886,00		4.886,00
M2	SUELO	952,00	1.904,00		1.904,00
M3	Saguncenter SL	3.905,00	7.810,00		2.310,00
	SUELO			5.500	
SUPERFICIE M2 DE TRANSVASE TOTAL AFECTADAS				5.500,00	

MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI N°7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	2.310,00
TOTAL	7.300,00	9.100,00



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

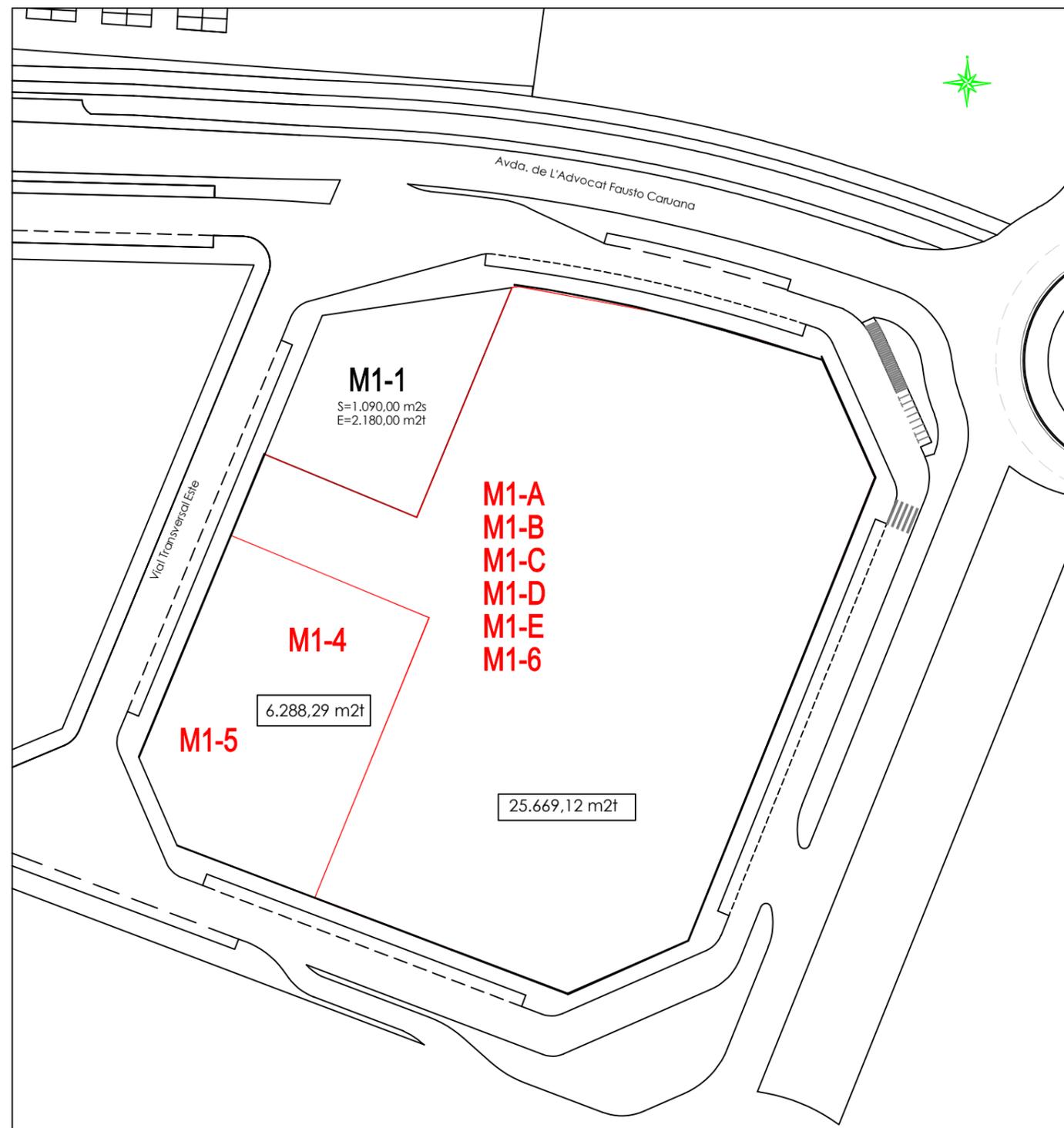
PLANO:  
**SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI N°7**

ESCALA 1/1000  
SAGUNTO: ENERO 2024

PLANO b-2 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:  
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)

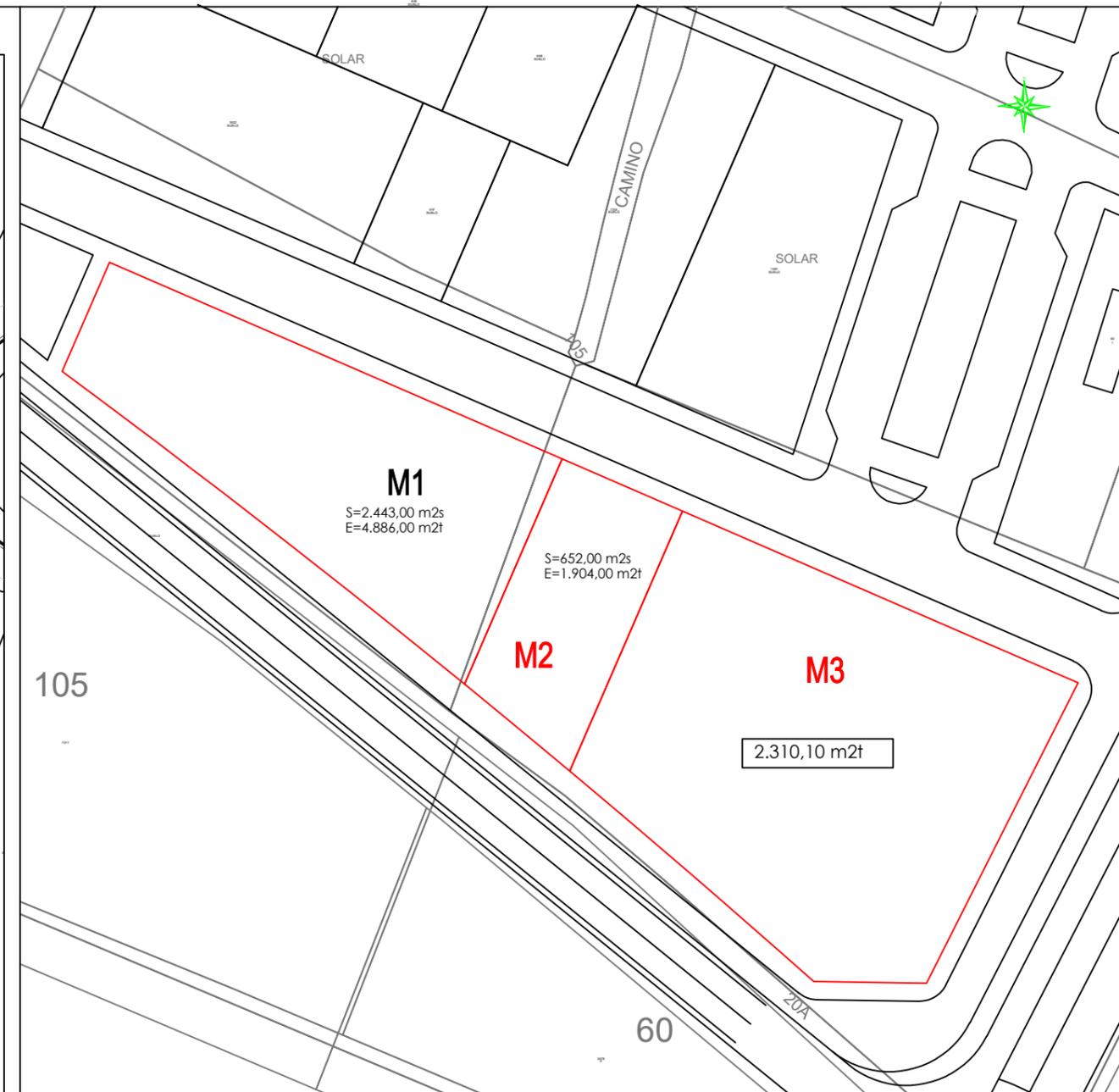
PROPIETARIO:  
SAGUNCENTER SL



SECTOR B PERI Nº7

SECTOR B PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	1.099,00	2.180,00
M1-D, M1-C M1-E, M1-B M1-A, M1-F	8.869,57	25.669,12
M3	2.127,41	6.288,29
TOTAL	12.096,00	34.137,41

MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	2.310,00
TOTAL	7.300,00	9.100,00



MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI Nº7

ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:  
**SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES**

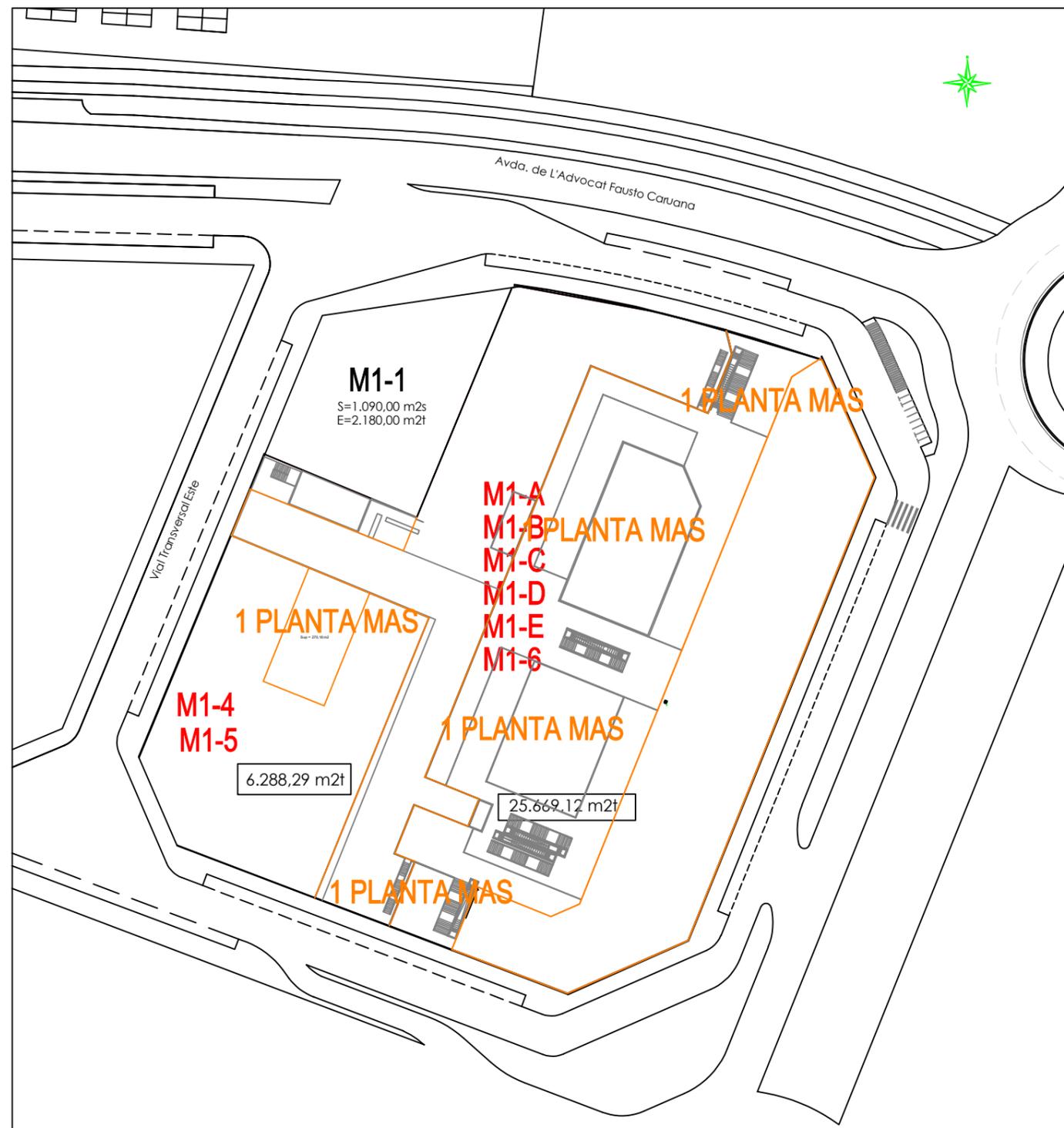
PLANO b-3 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:  
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:  
SAGUNCENTER SL

ESCALA 1/1000

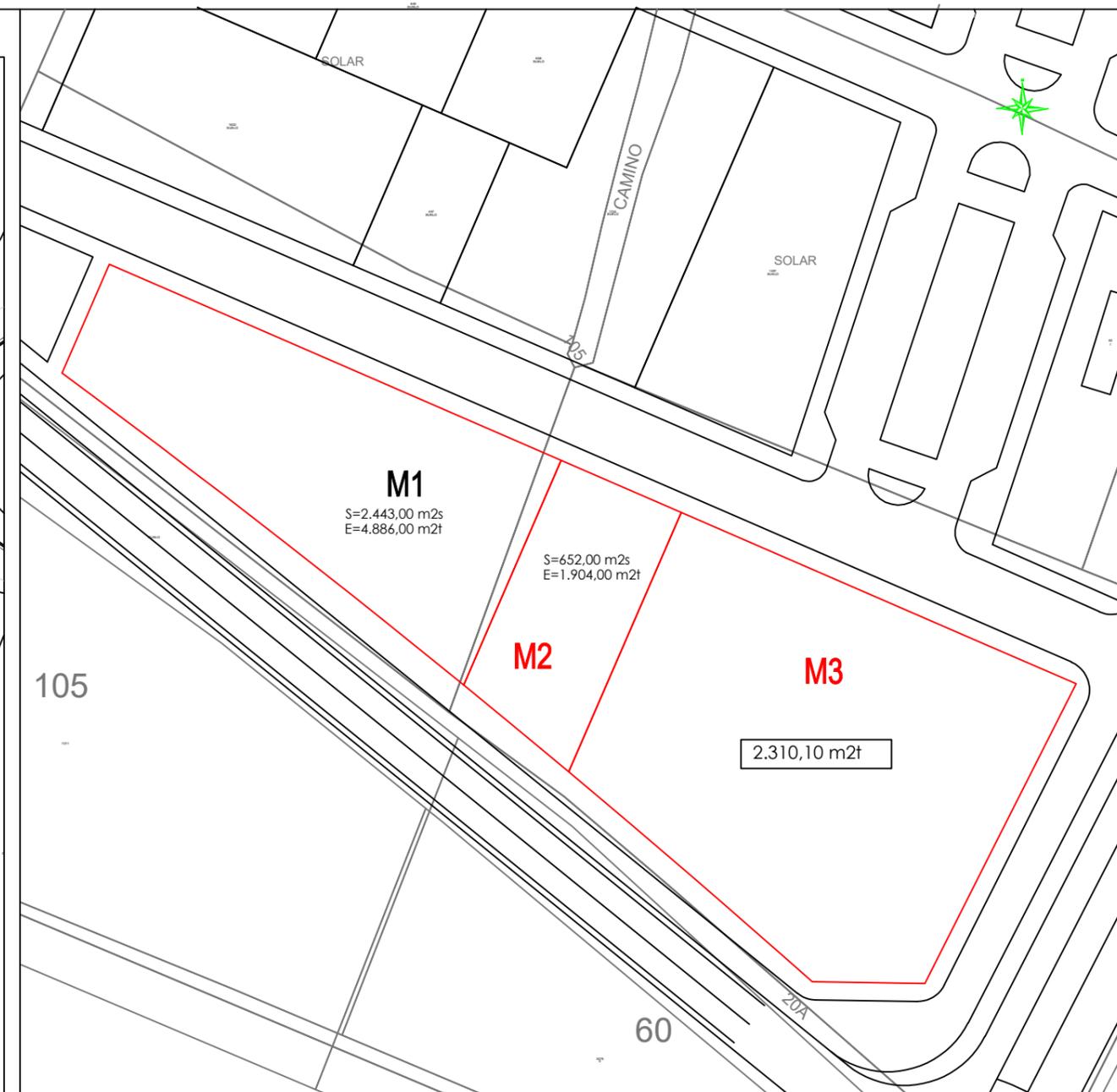
SAGUNTO: ENERO 2024



SECTOR B PERI Nº7

SECTOR B PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	1.099,00	2.180,00
M1-D, M1-C M1-E, M1-B M1-A, M1-6	8.869,57	25.669,12
M3	2.127,41	6.288,29
TOTAL	12.096,00	34.137,41

MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	2.310,00
TOTAL	7.300,00	9.100,00



MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI Nº7



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

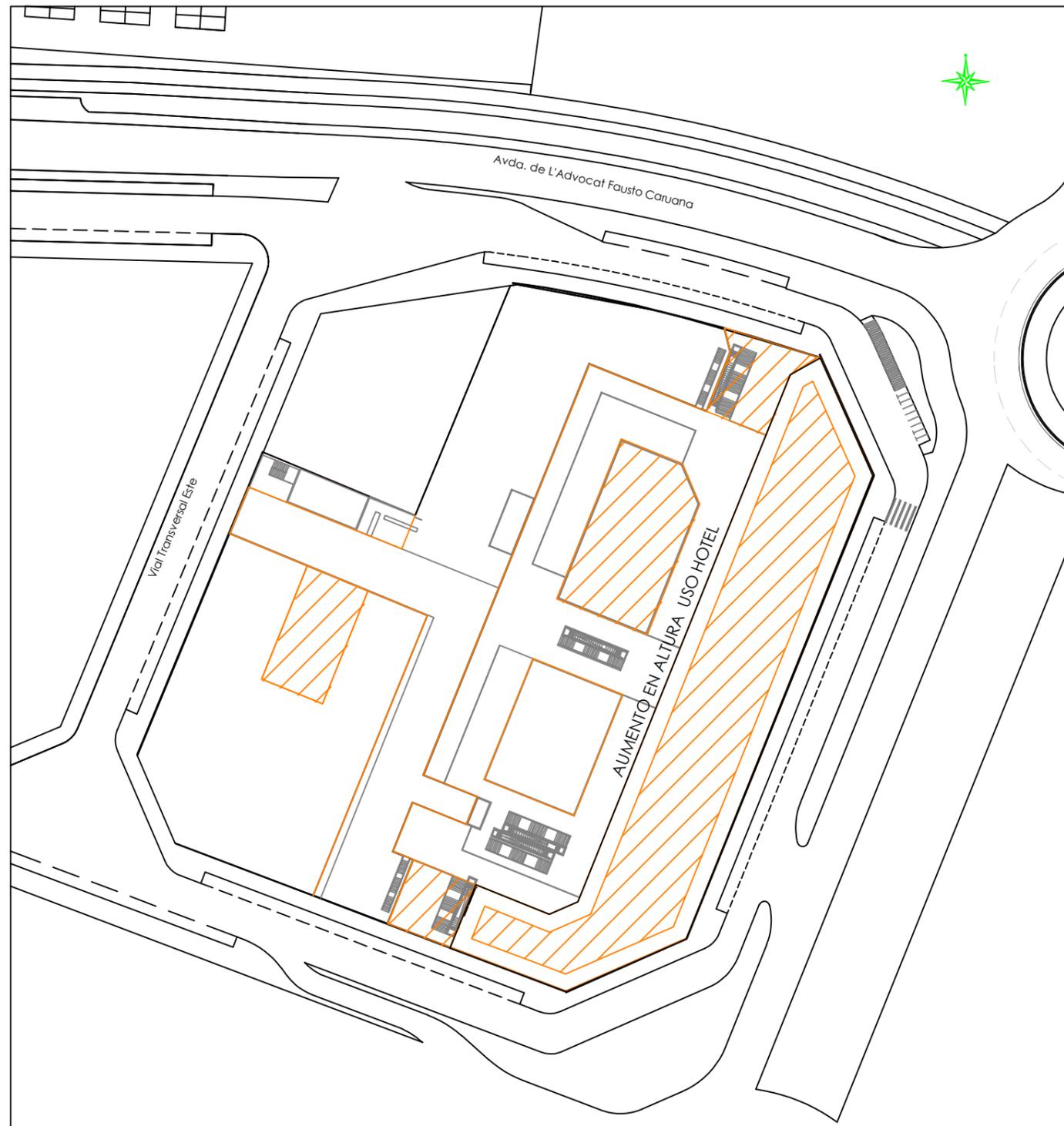
PLANO:  
**ANALISIS DE INTEGRACION DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES**

ESCALA 1/1000  
SAGUNTO: ENERO 2024

PLANO b-4 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:  
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:  
SAGUNCENTER SL



PARC.	M2 SOLAR	M2 TECHO	EDIFICABILIDAD
M1-1	1.099,00	2.180,00	1,9836 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	2,8940 m2t/m2s
M1-4 M1-5	2.127,41	5.788,29+ 500,00= 6.288,29	2,9558 m2t/m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>	

SECTOR B PERI N°7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	1.099,00	2.180,00
M1-D, M1-C M1-E, M1-B M1-A, M1-6	8.869,57	25.669,12
M3	2.127,41	6.288,29
<b>TOTAL</b>	<b>12.096,00</b>	<b>34.137,41</b>

SUPERFICIE MANZANA - 12.096,00 m2  
 SUPERFICIE TECHO - 34.137,41 m2t

**SECTOR B PERI N°7**



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ANALISIS DE INTEGRACIÓN DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES SECTOR B PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

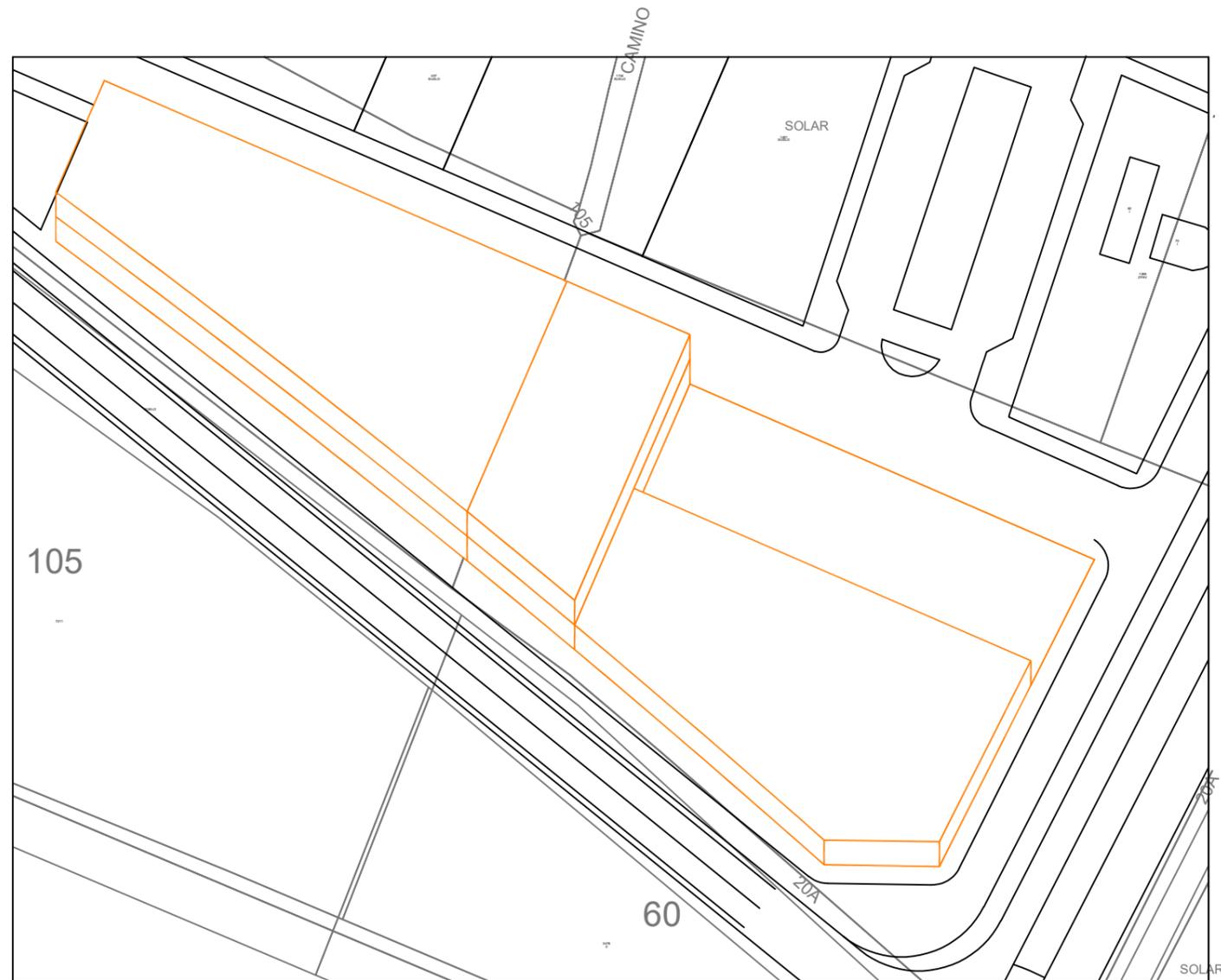
PLANO b-5 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

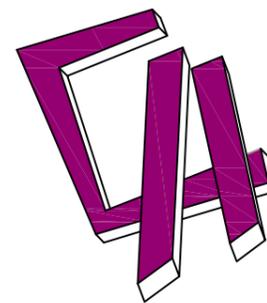
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI N°7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	2.310,00
TOTAL	7.300,00	9.100,00



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU  
de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES  
DE LA MANZANA y SU ENTORNO  
MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

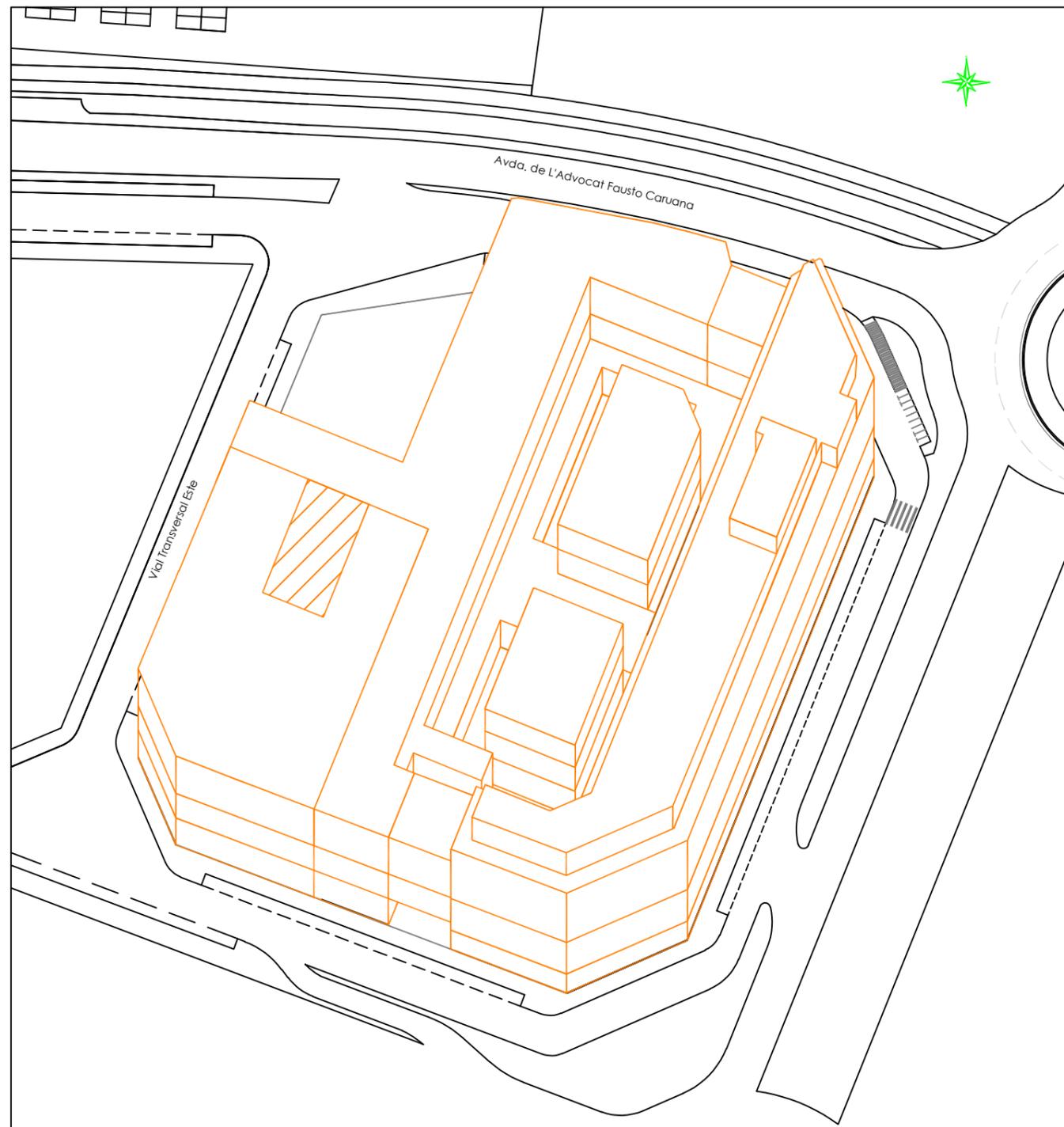
PLANO b-6 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

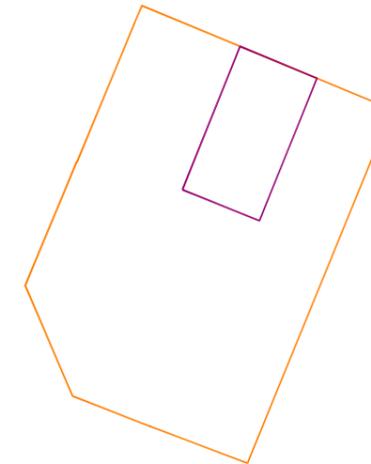
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



M1-4 M1-5  
 ESPACIO DE LA PLANTA SEGUNDA DE 250,10 m2t  
 UNA RESERVA de 249,90 m2t



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
 DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU  
 de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES  
 DE LA MANZANA y SU ENTORNO  
 SECTOR B PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

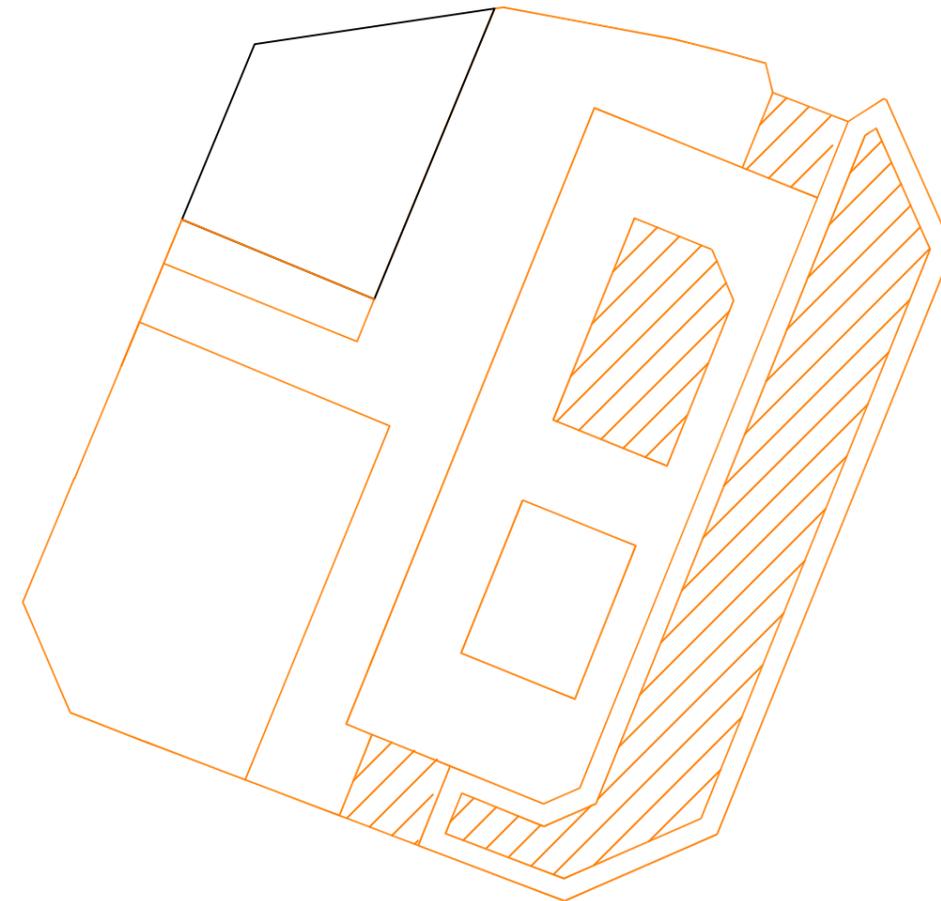
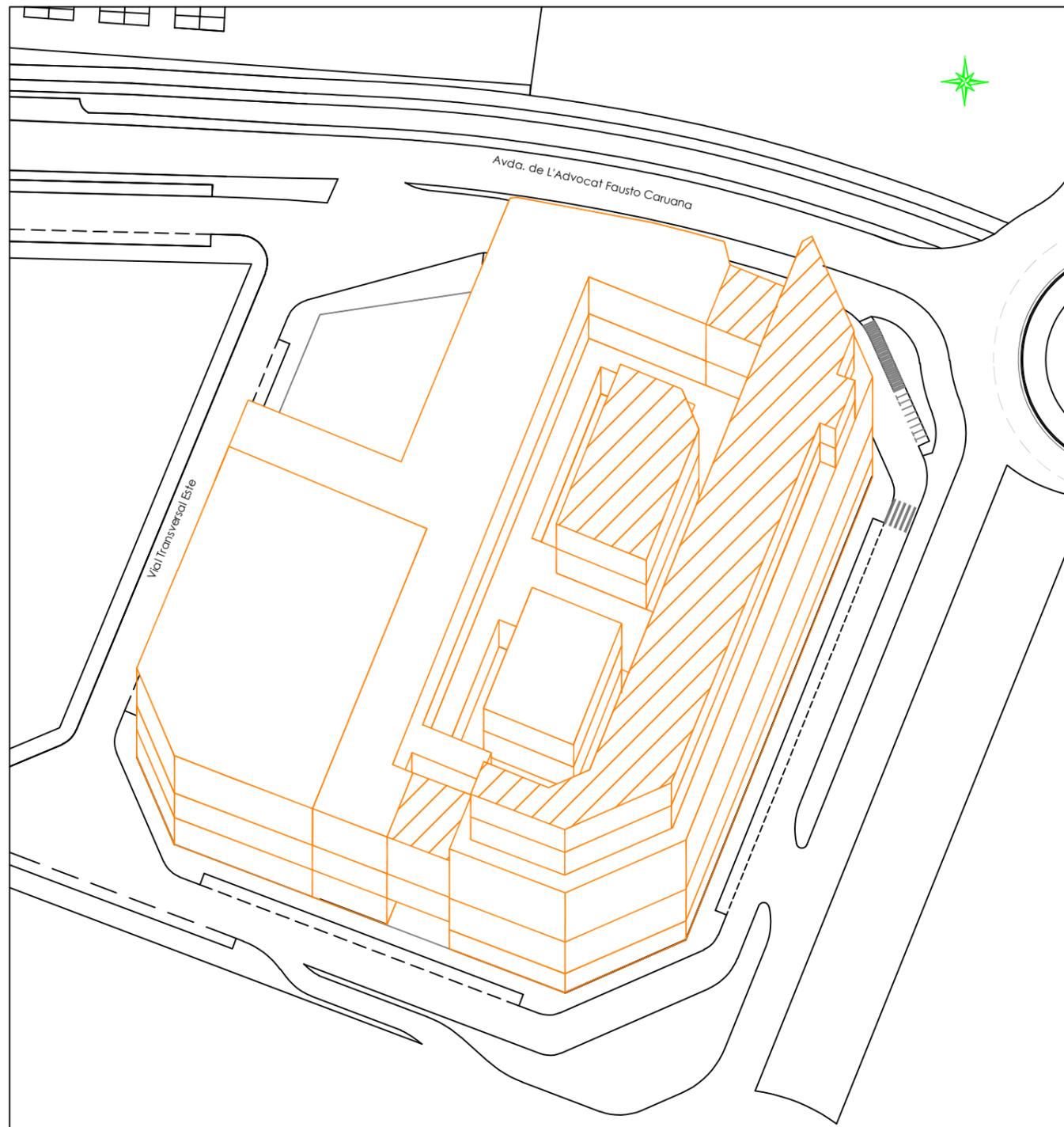
PLANO b-7 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
 CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
 SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



M1-A M1-B M1-C M1-D M1-E M1-6  
 VOLUMENES EN PLANTA SEGUNDA 900 m2  
 VOLUMENES EN PLANTA ATICO y SOBREATICO uso hotel 3.327 m2  
 UNA RESERVA de 773 m2



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:

**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA y SU ENTORNO SECTOR B PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

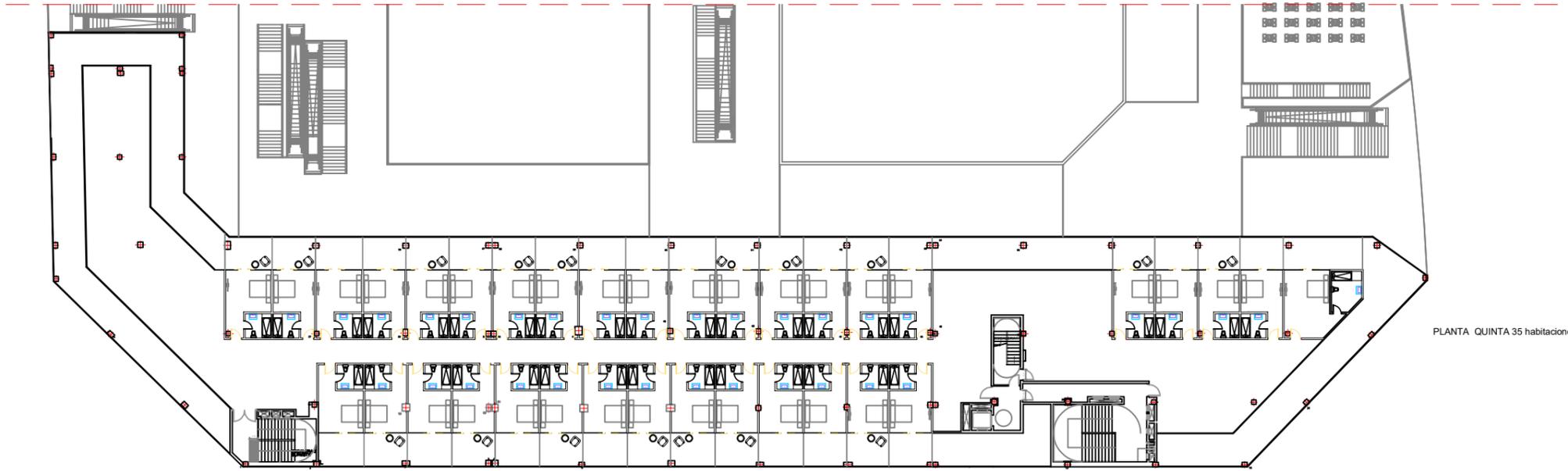
PLANO b-8 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

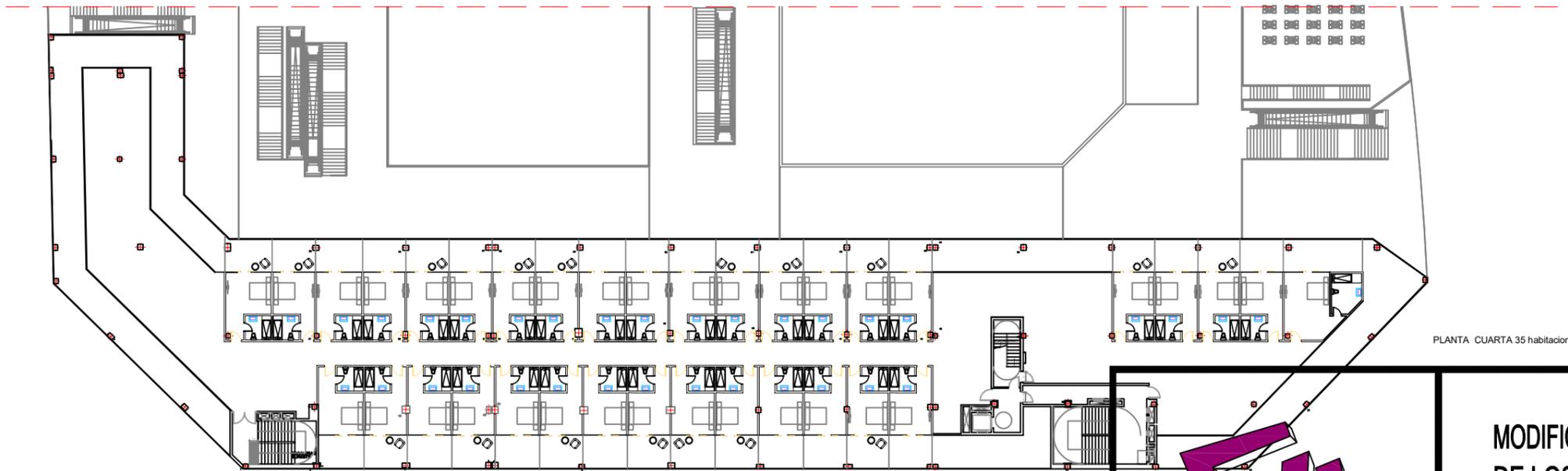
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
 CL. UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
 SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

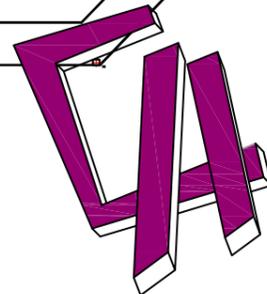
SAGUNCENTER SL



PLANTA QUINTA 35 habitaciones



PLANTA CUARTA 35 habitaciones



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU  
de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ESTUDIO ESQUEMA  
PLANTA CUARTA y QUINTA**

ESCALA 1/500

SAGUNTO: ENERO 2024

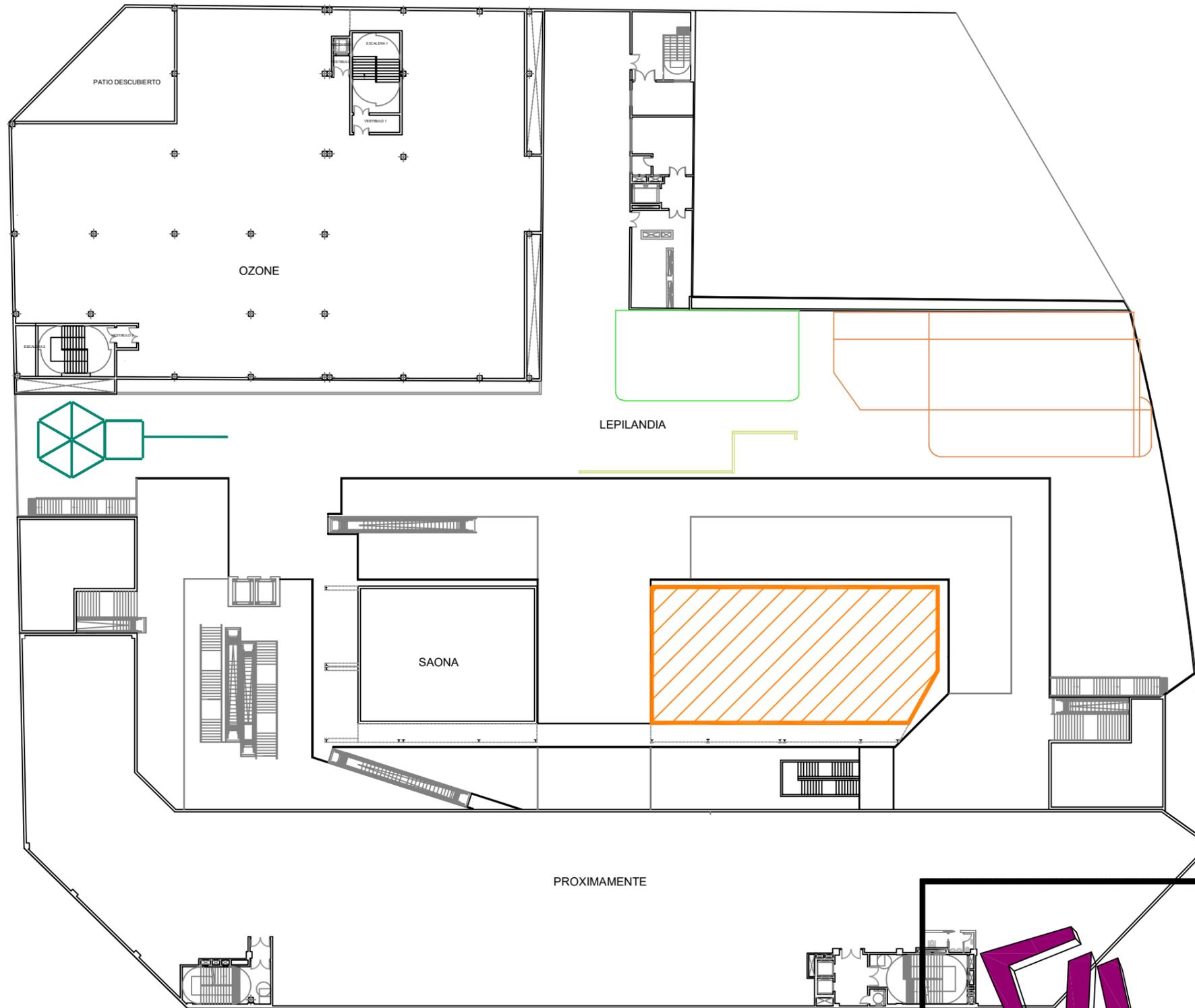
PLANO b-8.01 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

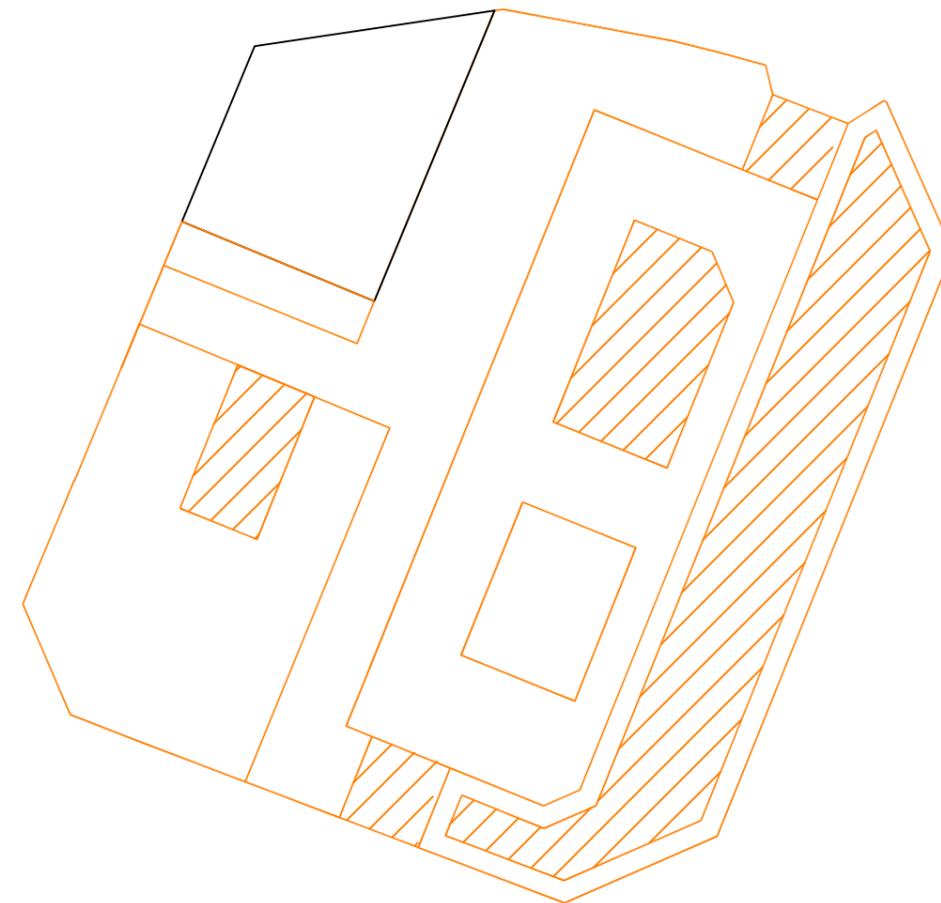
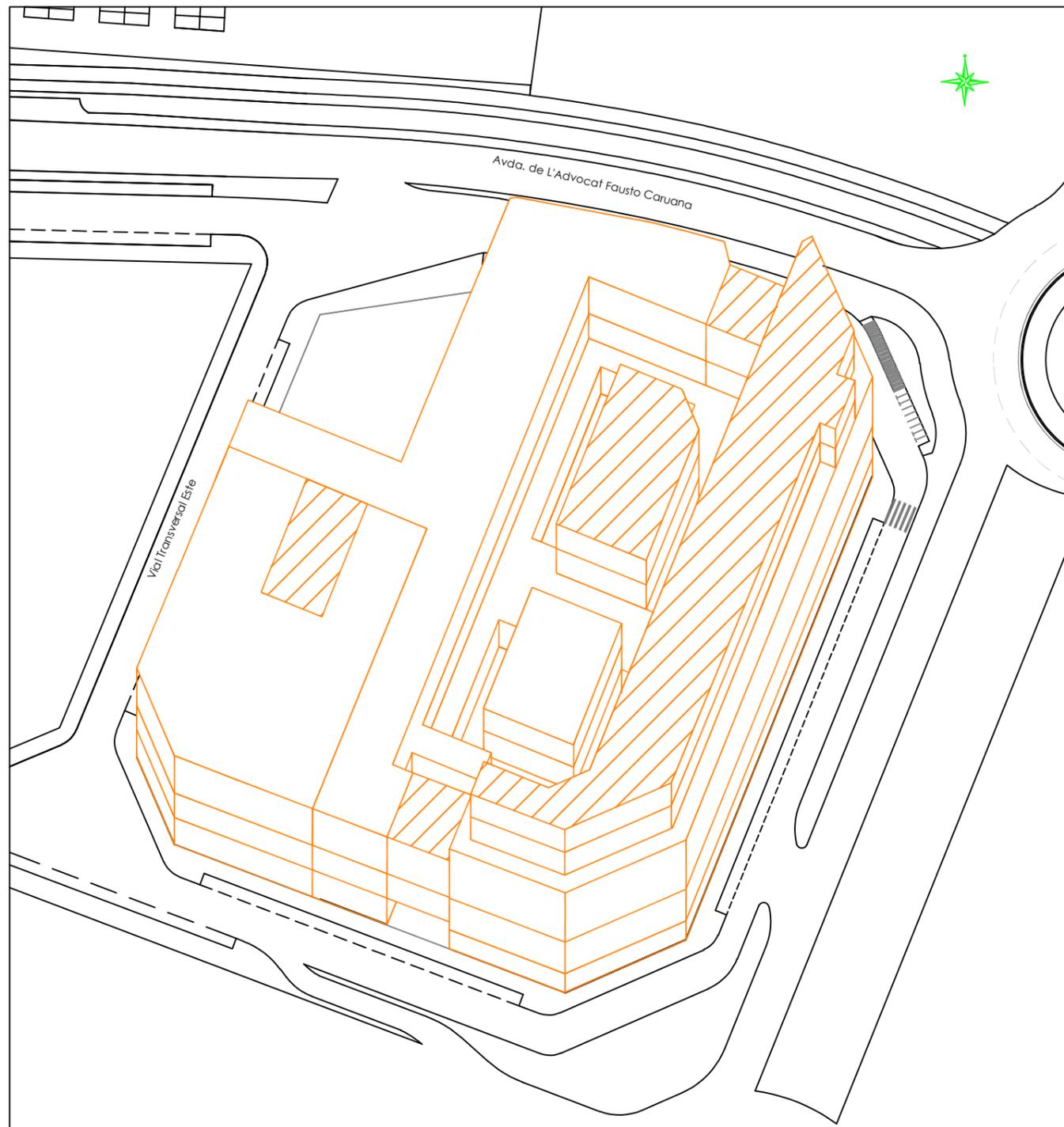
SAGUNCENTER SL



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

<p><b>MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529</b></p>	
<p>PLANO: <b>ESTUDIO ESQUEMA PLANTA ÁTICO y SOBRE-ÁTICO</b></p>	<p>PLANO b-8.02 DE b-10</p>
<p>ESCALA 1/500</p>	<p>EMPLAZAMIENTO: AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)</p>
<p>SAGUNTO: ENERO 2024</p>	<p>PROPIETARIO: SAGUNCENTER SL</p>



M1-4 M1-5  
 ESPACIO DE LA PLANTA SEGUNDA DE 250,10 m2t  
 UNA RESERVA de 249,90 m2t

M1-A M1-B M1-C M1-D M1-E M1-6  
 VOLUMENES EN PLANTA SEGUNDA 900 m2  
 VOLUMENES EN PLANTA ATICO y SOBREATICO uso hotel 3.327 m2  
 UNA RESERVA de 773 m2



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:

**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA y SU ENTORNO SECTOR B PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

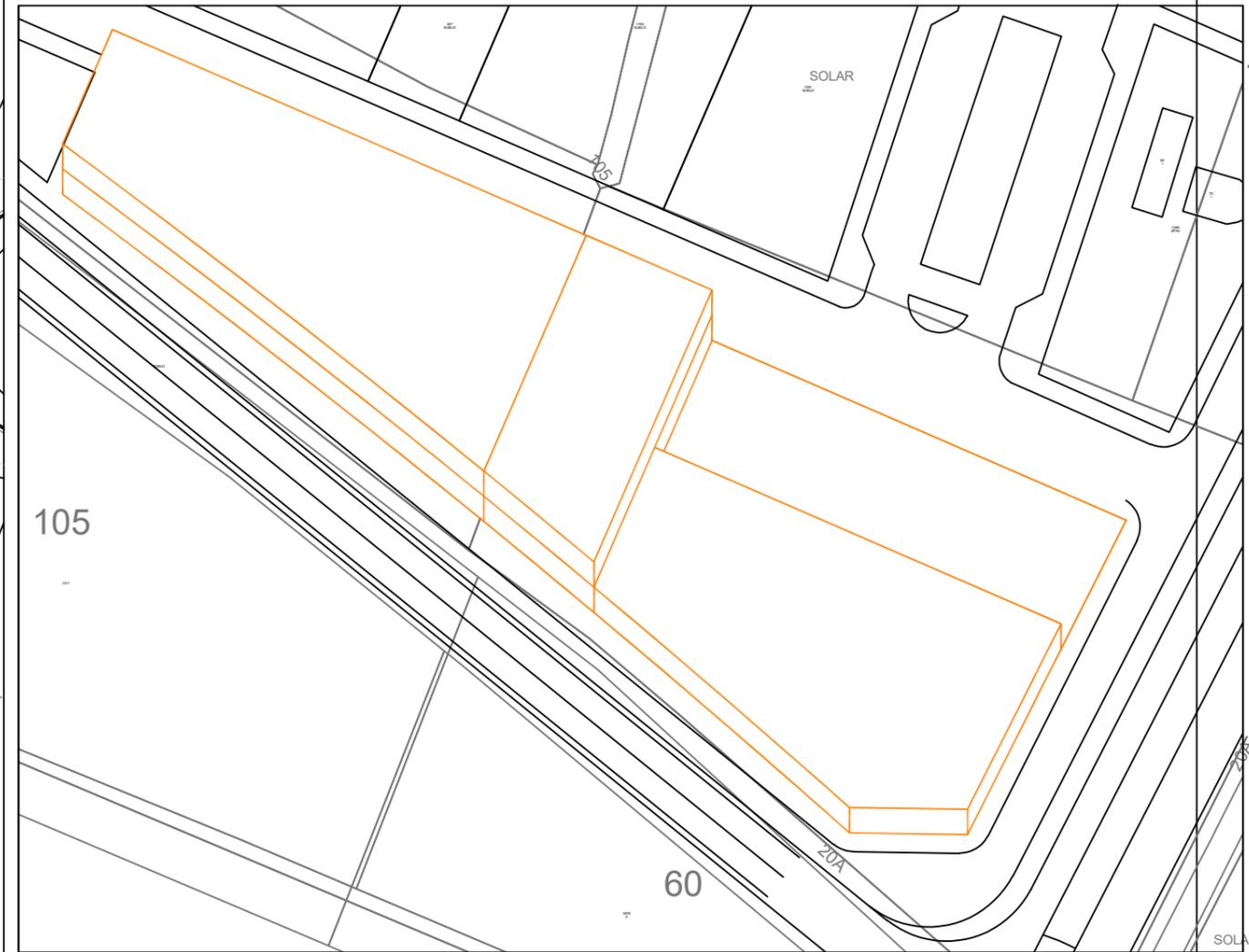
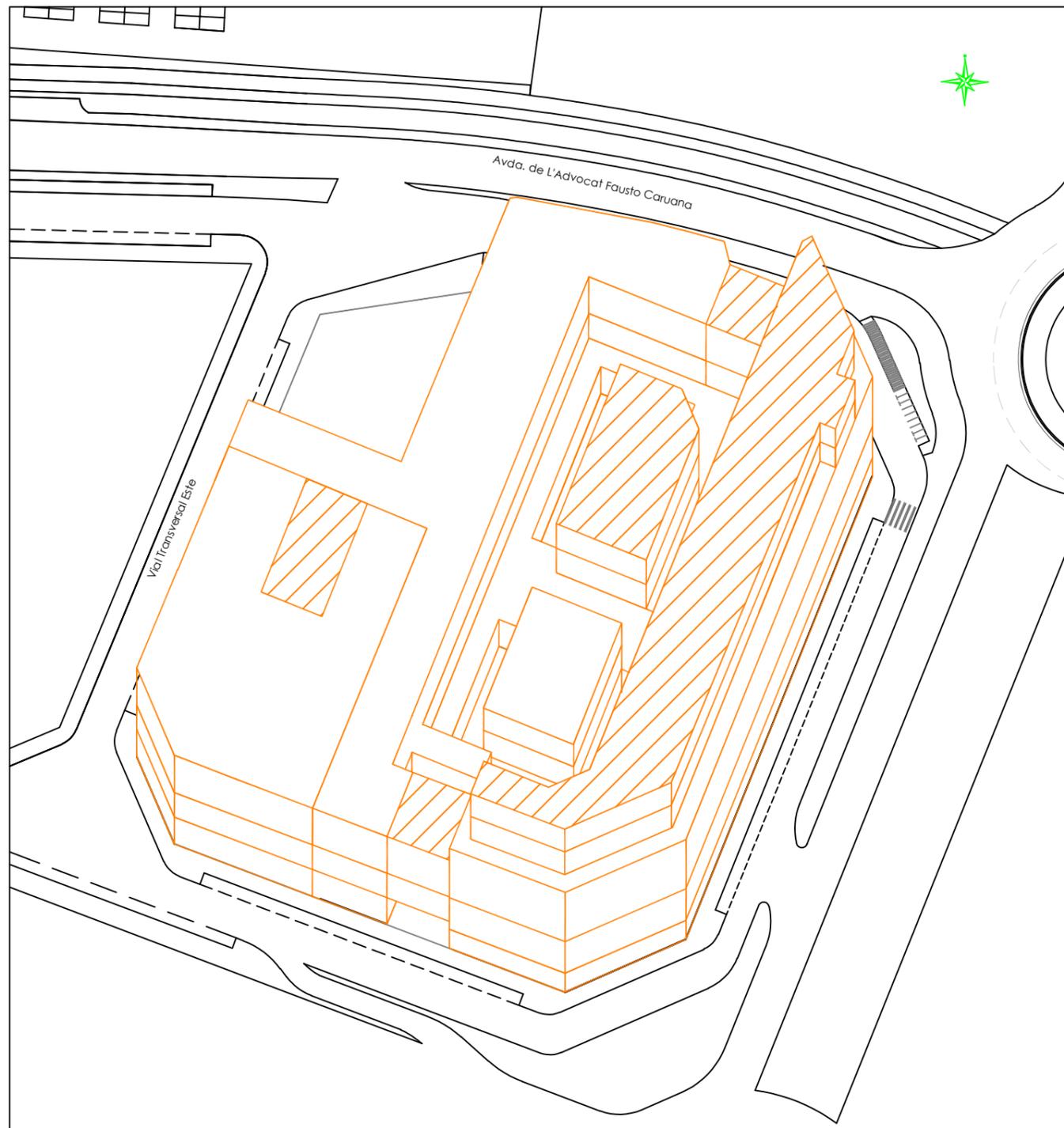
PLANO b-9 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
 CL. UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
 SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:

**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI N°7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:

**ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA y SU ENTORNO SECTOR B PERI N°7 MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI N°7**

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

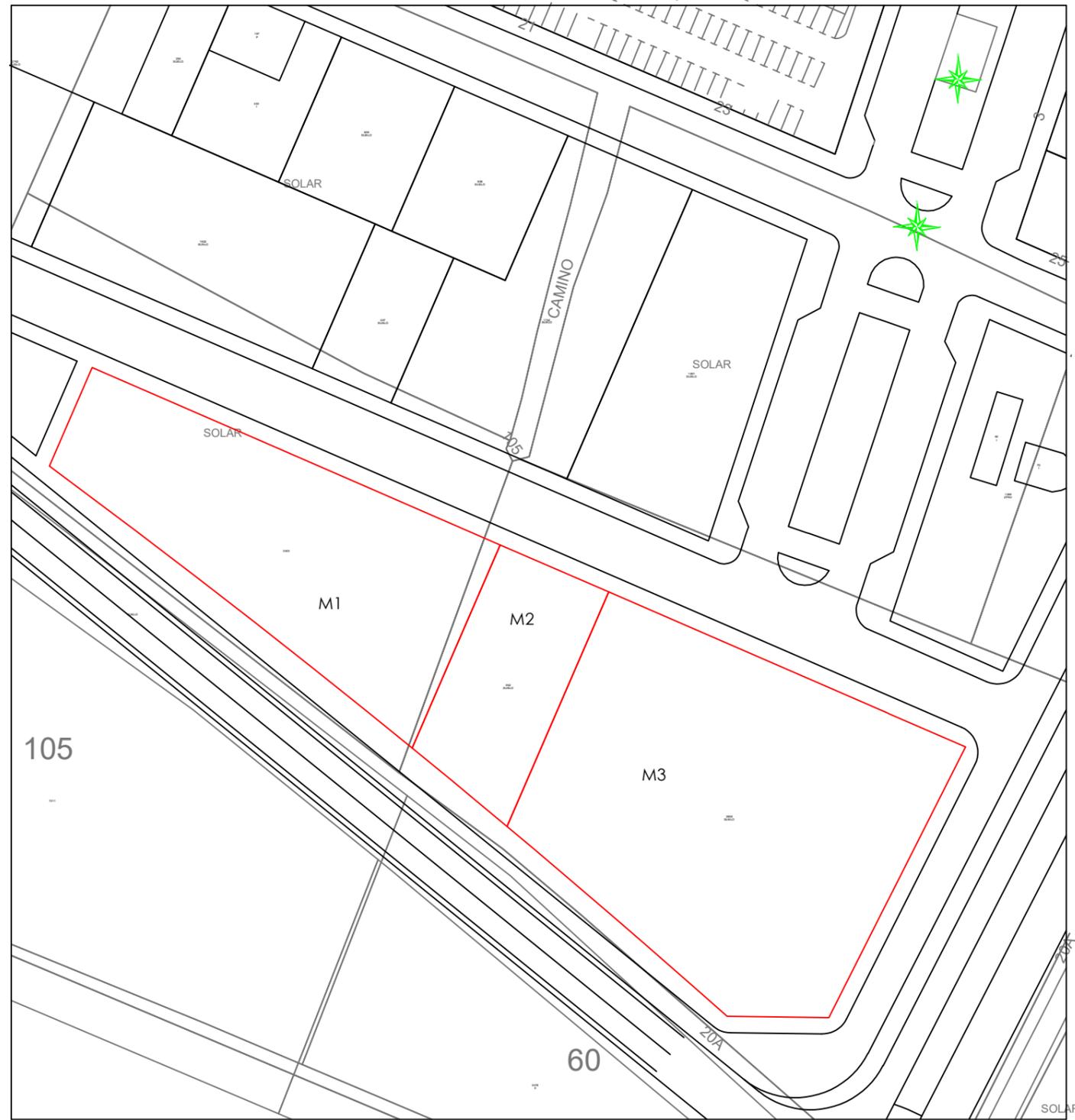
PLANO b-10 DE b-10

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL. UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)

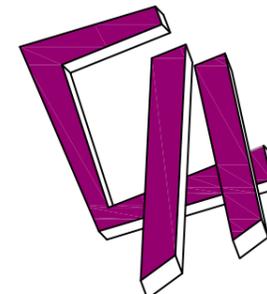
PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI Nº7

MANZANA 69562 SECTOR D-E PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	2.443,00	4.886,00
M2	952,00	1.904,00
M3	3.905,00	2.310,00
TOTAL	7.300,00	9.100,00



ESTUDIO DE ARQUITECTURA CAMPOS

ARQUITECTO:  
**ISABEL CAMPOS ANTONI**

**MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529**

PLANO:  
**SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES MANZANA 69462 SECTOR D-E PERI Nº7**

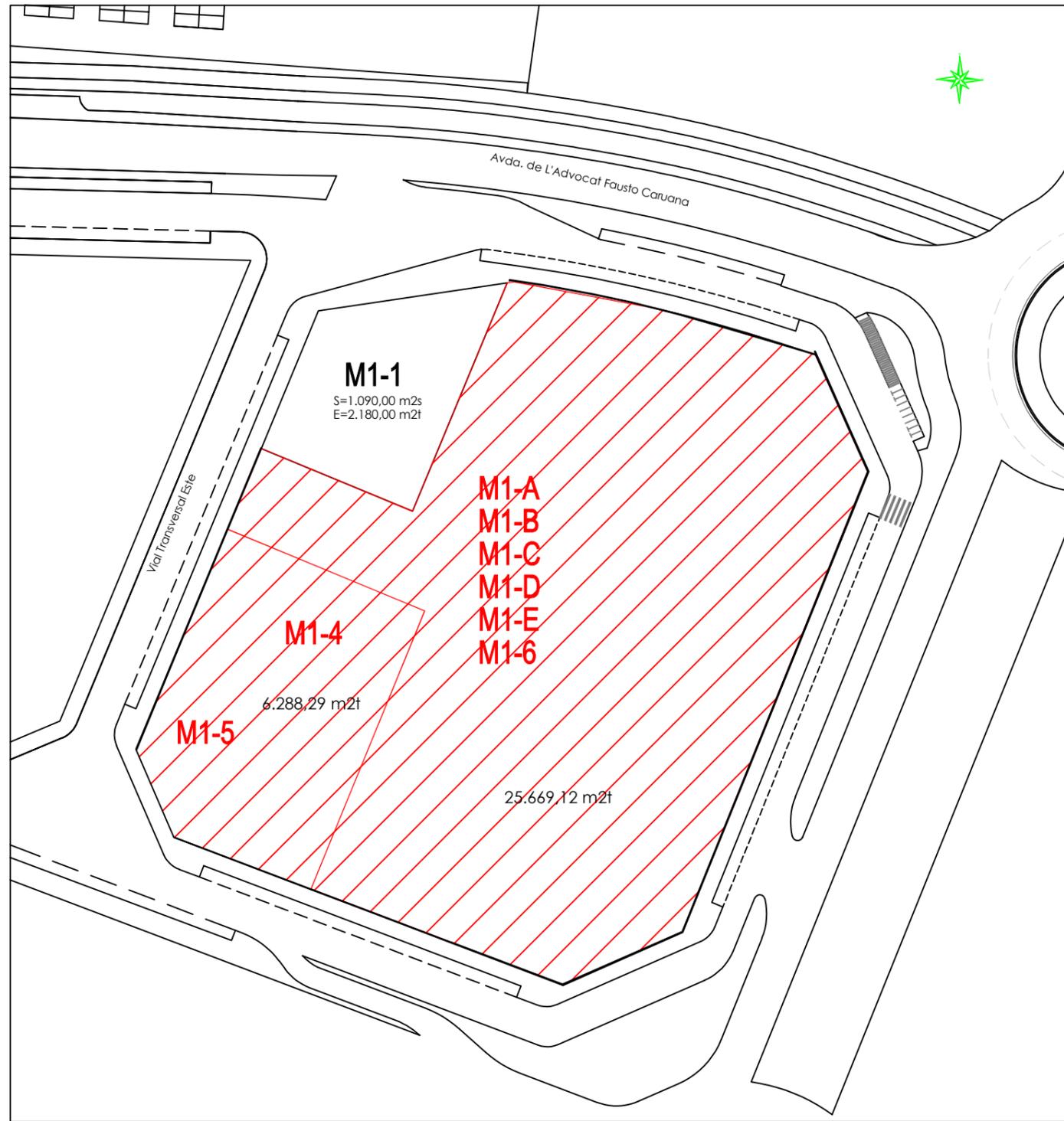
ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

PLANO c-1 DE c-2

EMPLAZAMIENTO:  
AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B  
CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo  
SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:  
SAGUNCENTER SL



SECTOR B PERI Nº7		
PARCELA	m2 SOLAR	m2 TECHO
M1	1.099,00	2.180,00
M1-D, M1-C M1-E, M1-B M1-A, M1-6	8.869,57	25.669,12
M3	2.127,41	6.288,29
TOTAL	12.096,00	34.137,41

SUPERFICIE MANZANA - 12.096,00 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TECHO - 34.137,41 m<sup>2</sup>t

SECTOR B PERI Nº7



Firmado por ISABEL CAMPOS ANTONI - NIF:\*\*\*9098\*\* el día 25/03/2024 con un certificado emitido por ACCA 120

ISABEL CAMPOS ANTONI

MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES A y D-E DEL PERI Nº7 del PGOU de SAGUNTO. MANZANAS CATASTRALES 60516 y 58529

PLANO:

SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS TRAS EL REAJUSTE DE LAS EDIFICACIONES SECTOR B PERI Nº7

ESCALA 1/1000

SAGUNTO: ENERO 2024

PLANO c-2 DE c-2

EMPLAZAMIENTO:

AVD/ FAUSTO CARUANA 37 SECTOR B CL UE SECTORES D-E PERI 7 33 suelo SAGUNTO (VALENCIA)

PROPIETARIO:

SAGUNCENTER SL



Ajuntament de Sagunt

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

NIF: P4622200F

# Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AJUNTAMENT DE SAGUNT

## Modificacion\_Ordenacion\_Pormenorizada\_Sectores B y D\_E\_\_F

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



**URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica:** <https://sagunt.sedipualba.es/>

**Código Seguro de Verificación (CSV):** J9AA AKTD JEL4 QC4A XVK3

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

## Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	ISABEL CAMPOS ANTONI	Firma electrónica avanzada - ACCV - 25/03/2024 18:43 (según el firmante) ISABEL CAMPOS ANTONI
	ISABEL CAMPOS ANTONI	Firma electrónica avanzada - ACCV - 25/03/2024 18:44 (según el firmante) ISABEL CAMPOS ANTONI
	ISABEL CAMPOS ANTONI	Firma electrónica avanzada - ACCV - 25/03/2024 18:44 (según el firmante) ISABEL CAMPOS ANTONI
	Registrado el 26/03/2024 a las 13:27 Nº de entrada 16249 / 2024	Sello electrónico - 26/03/2024 13:27 Sede Electrónica AJUNTAMENT DE SAGUNT