

**BORRADOR de MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN PARCIAL
REFORMADO de PLAYAS (POLÍGONO E)**

SAGUNTO (VALENCIA)



SOLICITANTE: D. BORIS MICHAEL CULIK

AUTOR DEL INFORME: Fco. JAVIER USERO CAJA, Arquitecto Superior colegiado nº 7.569 del C.O.A.C.V.

FECHA: noviembre de 2018

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1 ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

PRIMERO.- Existencia de 4 viviendas unifamiliares aisladas situadas en los números 14, 16, 18 y 20 de la Avenida Cecina que se encuentran en situación de fuera de ordenación por tener consolidada una edificabilidad superior a la asignada por el Plan Parcial "Playa Almardá", a pesar de haber sido construidas con anterioridad a dicho Plan Parcial.

SEGUNDO.- Existencia de una parcela situada en el nº 21 de la Calle Siena que es in-edificable según las ordenanzas vigentes por no alcanzar la superficie mínima exigida para la calificación que tiene según el Plan Parcial (*residencial colectiva baja*). Esta parcela es parte del resto de finca matriz después de haberse producido una serie de segregaciones sobre las que se han venido edificando, siendo esta parcela catastral la única que se encuentra sin edificar en ese frente de la calle Siena y, por tanto, no existe posibilidad alguna de agregar la superficie necesaria para alcanzar la mínima.

TERCERO.- El 26/11/1982 fue aprobado por el Ayuntamiento de Sagunto el Proyecto de Delimitación y Parcelación del Polígono E2 y el 28/01/1983 se llevó a cabo la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. La aprobación del Proyecto de Compensación se realizó conforme al *Plan Parcial de Ordenación de la Zona Costera de Sagunto* aprobado por la CPU el 27/07/1973. En este Plan Parcial no se tuvo en cuenta la existencia del deslinde al Dominio Público Marítimo Terrestre, asignando usos residenciales dentro de la zona de Dominio Público, circunstancia que ha llegado hasta la actualidad, en la que existen varias parcelas con aprovechamiento residencial que no puede materializarse por situarse dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre.

CUARTO.- La urbanización de la parte del Polígono E2 afectada por la zona Marítimo Terrestre se encuentra pendiente de ejecución. Para poder llevar a cabo la urbanización de esta zona del polígono E2 es necesario modificar su ordenación para hacerla compatible con la delimitación del D.P.M.T. Se trata de toda la calle Pisa y sus calles transversales de acceso a las parcelas residenciales.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objetivo de la presente Modificación Puntual es dar solución a la problemática anteriormente expuesta, de este modo se pretende:

Modificar la ordenación pormenorizada (alineaciones y usos) para hacerla compatible con el Dominio Público Marítimo Terrestre. Para ello se pretende rediseñar el trazado viario de la zona de manera que la zona Marítimo Terrestre pase a tener un uso de espacio libre en su totalidad y trasladar la edificabilidad que actualmente recae en esta zona al resto de parcelas de la zona que son del mismo propietario.

Con el traslado de esta edificabilidad además se consigue regularizar la situación de las 4 viviendas citadas más arriba que se encuentran en situación de fuera de ordenación por un error del propio Plan Parcial al no dar cobertura legal a la superficie construida pre-existente.

Cambiar la tipología edificatoria asignada a la parcela sita en el nº 21 de la Calle Siena (vivienda adosada) por la de vivienda aislada, de manera que cumpla con las

condiciones necesarias para ser edificada y, por tanto, ser destinada al fin previsto por el Plan Parcial (uso residencial).

Se trata de una Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada de claro interés general por cuanto permitirá el desarrollo de las determinaciones del Planeamiento previsto por el Municipio de Sagunto en esta zona, que lleva décadas bloqueado por la problemática descrita en el apartado 1.1. anterior.

1.3.- **Ámbito afectado por la presente Modificación Puntual.**

El ámbito afectado por la presente modificación puntual se corresponde con los terrenos a los que da acceso la C/. Pisa y las parcelas E-76, E-78, E-80 y E-82 (recayentes a la Av. Cecina). Se ha incluido además la parcela situada en el nº 21 de la /. Siena.

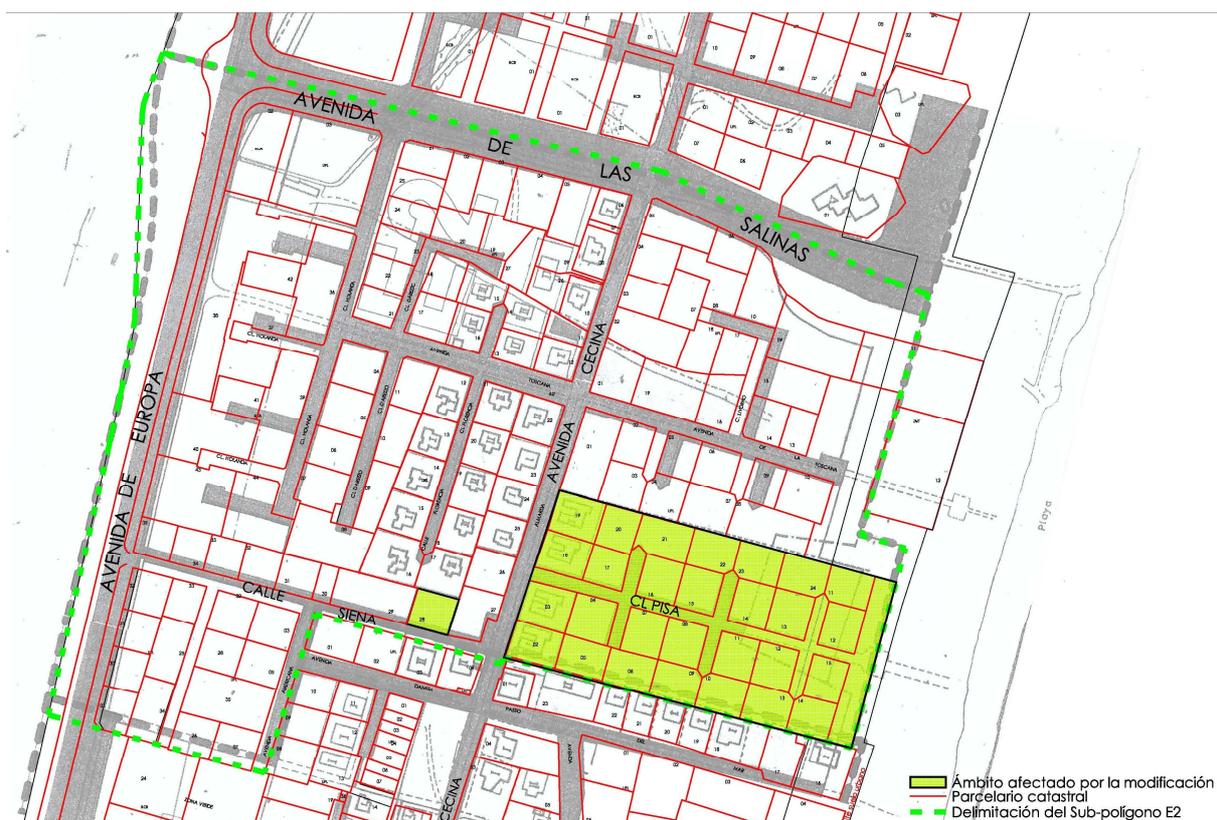


Imagen 1.- Delimitación del Sub-polígono E2 sobre el plano del Plan Parcial Reformado de Playas Almadá con indicación del ámbito afectado y el parcelario catastral actual

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1. CARACTERÍSTICAS Y USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El sub-polígono E2 se encuentra prácticamente urbanizado (a excepción del entorno de la C/. Pisa) si bien las obras de urbanización no han sido oficialmente recibidas por el Ayuntamiento.

El polígono se encuentra prácticamente consolidado por la edificación, a excepción del entorno de la C/. Pisa (pendiente de urbanizar) así como ciertos solares en la Av. De Les Salines, en la Av. De Europa y C/. Siena.

El estado de la urbanización existente no ha venido siendo obstáculo para la concesión de licencias de edificación a lo largo de los años.

2.2 CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los diferentes instrumentos de planeamientos aprobados para el ámbito que nos ocupa son los siguientes.

- En julio de 1973 se aprueba el Plan Parcial de Playas Al-Mardá.
- El 26/11/1982 se aprobó definitivamente el Proyecto de Delimitación y Parcelación de la Unidad de Actuación nº 2 del Polígono E, y en su sesión de 28/01/1983 se llevó a cabo la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de dicha Unidad de Actuación (E-2)
- El 19/10/1983 se aprueba el Plan Parcial Reformado de Playas Almardá, asumido posteriormente por el PGMOU de 1992.
- En 1992 se aprueba el PGMOU, vigente en la actualidad
- El 18/04/1997 se aprueba el Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial de Playas Almardá.

En el Plan Parcial original, de 1973, así como en el Proyecto de Delimitación y Parcelación, de 1983, se establecía para los terrenos que nos ocupan, las siguientes condiciones de edificabilidad:

| | Superficie de suelo edificable(m ²) | Volumetría | Volumetría (Edificabilidad*) |
|--|---|------------------------------------|--|
| Parcelas consolidadas (E-76, E-78, E-79, E-80 y E82) | 3.134,00 | 0,5 m ³ /m ² | 1.567,00 m ³ (522,33 m ² t) |
| Unifamiliar Edificación Baja | 12.555,53 | 0,8 m ³ /m ² | 10.044,42 m ³ (3.348,14 m ² t) |
| TOTAL | 15.689,53 | | 11.611,42 m³ (3.870,47 m²t) |

* transformamos la volumetría en m³ a edificabilidad en m² construidos tomando como altura de planta 3 metros.

El Plan Parcial Reformado de Playas Almardá introduce algunos cambios dentro de la zona que nos ocupa, como es la recalificación, entre otros, del solar sito en el nº 21 de la Calle Siena, que pasa de Unifamiliar Edificación Baja a Residencial Colectiva Baja, lo que supone un cambio en las ordenanzas de aplicación en cuanto a las condiciones de la edificación y parcela mínima, que pasa a ser de 1.000 m² para el nuevo uso Residencial Colectiva Baja. Actualmente, las condiciones de edificación de la zona afectada vienen establecidas en el Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial de Playas Almardá, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 227, de 24/09/1997. La transcripción de dichas ordenanzas es la siguiente:

11. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de vertidos.
12. La evacuación de vertidos prohibidos.

Art. 22.

1.º Las infracciones enumeradas en el artículo anterior podrán ser sancionadas económicamente hasta el máximo autorizado por la legislación vigente.

2.º Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación anterior a la infracción.

Cuando el daño producido afecte a las infraestructuras de saneamiento, la reparación será realizada por el Ayuntamiento a costa del infractor.

Se entenderá por infraestructuras de saneamiento, las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación o estaciones depuradoras de aguas residuales.

3.º Si el infractor no procediese a reparar el daño causado en el plazo señalado en el expediente sancionador, el Ayuntamiento procederá a la imposición de multas sucesivas.

4.º Cuando los bienes alterados no puedan ser repuestos a su estado anterior, el infractor deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. La valoración de los mismos se hará por el Ayuntamiento.

Art. 23. La acción para iniciar el expediente sancionador de las infracciones previstas en esta ordenanza prescribirá a los seis meses contados desde la comisión del hecho o desde la detección del daño causado, si éste no fuera inmediato.

Art. 24. La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 25. Con independencia de las sanciones expuestas, el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los organismos competentes a los efectos oportunos.

Art. 26. La potestad sancionadora corresponderá al señor alcalde-presidente del Ayuntamiento el cual podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

Disposición transitoria.

Todas las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de esta ordenanza deberán solicitar, en el plazo de seis meses a partir de su entrada en vigor, permiso para realizar sus vertidos a la red de alcantarillado.

Disposición final.

Primera. El Ayuntamiento determinará en la ordenanza fiscal correspondiente, el régimen económico de la prestación del servicio de alcantarillado.

Segunda. La presente ordenanza entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia, hasta su modificación o derogación expresa. Comenzará a aplicarse transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

En Marines, a cinco de septiembre de mil novecientos noventa y siete.—El alcalde, Manuel Vte. Sánchez.

28582

Ayuntamiento de Massamagrell

Edicto del Ayuntamiento de Massamagrell sobre aprobación definitiva del expediente número 3/97 de modificación de créditos.

EDICTO

Aprobado inicialmente el expediente número 3/1997 de modificación de créditos del presupuesto 1997 y no habiéndose presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, queda automáticamente elevado a definitivo, según lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 39/88, de 29

de diciembre, procediéndose a la publicación del resumen por capítulos:

Créditos extraordinarios:

| Cap. | Denominación | Importe |
|----------------------------------|---|------------|
| Gastos: | | |
| I | Personal | 11.939.833 |
| II | Gastos bienes corrientes y servicios .. | 6.253.771 |
| III | Gastos financieros | 13.996.757 |
| Total presupuesto gastos | | 32.190.361 |
| Ingresos: | | |
| VIII | Activos financieros | 32.190.361 |
| Total presupuesto ingresos | | 32.190.361 |

Massamagrell, a nueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete.—El alcalde, J. Miquel Trujillo Bernalte.

28583

Corrección de errores por omisión

Corrección de errores por omisión al edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto sobre el acuerdo que se cita.

CORRECCION DE ERRORES POR OMISION

Habiéndose observado error por omisión en el edicto relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las ordenanzas del plan parcial de la playa de Almardá, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 91, de 18 de abril de 1997, página 23 del suplemento castellano, al no publicarse el texto de las ordenanzas, a continuación se publican dichas ordenanzas.

Memoria informativa.

El Plan Parcial de las Playas de Sagunto, fue aprobado en 1.973 y posteriormente en el año 1983 se hizo una reforma sustancial del mismo, durante los mas de 15 años de vigencia se han procedido a realizar varias reformas puntuales que afectaban tanto a la documentación gráfica como a las ordenanzas, además la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación en 1.992, implica que entre sus determinaciones existen algunas que afectan al ámbito del Plan Parcial, por lo que se cree conveniente el proceder a realizar un texto refundido de las ordenanzas en las que se tenga en cuenta todo lo anterior y además eliminar cuantas dudas interpretativas han surgido a lo largo de todos estos años de aplicación en las ordenanzas, modificando aquellos artículos mas conflictivos en cuanto a interpretación, dándoles una redacción mas clara e incluso regulando aspectos no tenidos en cuenta.

Así pues el nuevo texto refundido responde:

A las Ordenanzas del Plan Parcial con la introducción de:

1º Las modificaciones ya aprobadas.

2º Las modificaciones introducidas por la aprobación del Plan General.

3º Actualización y eliminación de las referencias al planeamiento o legislación derogadas.

4º Aclaraciones y/o regulación de aspectos no contemplados en las Ordenanzas que por la practica de su funcionamiento conviene normalizar.

Se trata de modificaciones de aspectos no esenciales, que no afectan a administraciones sectoriales, no supone detrimento de superficies destinadas a uso público, ni aumento de volumen, tampoco incide en los elementos estructurantes del Plan Parcial.

Reforma del plan parcial de playas Almardá (Sagunto).

Normas Urbanísticas.—Texto refundido

Título I.—Normas generales.

Título II.—Régimen urbanístico.

Capítulo I.—Normas de uso.

Capítulo II.—Normas de planeamiento.

Capítulo III.—Normas de urbanización.

Capítulo IV.—Normas de protección.

Título III.—Normas de edificación.

Capítulo I.—Normas generales.

Capítulo II.—Tipos de edificación y elementos singulares.

DE VALÈNCIA ARXIU I FOTOGRAFIC

Capítulo III.—Zonas de ordenación especial disposiciones finales.

Título I.—Normas generales.

Las presentes ordenanzas son la refundición de:

- Las ordenanzas del Plan Parcial reformado de 1983.
- El Plan General de 1992, en lo que le afecta.
- Modificaciones del Plan Parcial aprobadas en 1994
- La presente modificación de plan parcial con refundición y coordinación de todas las normativas.

El Plan Reformado se redacta con el fin de completar la fase de ordenación inacabada en el anterior planeamiento de 1.973, modificando disposiciones del mismo inadecuadas ó difícilmente viables, así como introduciendo nuevas que se destinan a proteger el medio físico, a eliminar ambigüedades; disminuir costos de Urbanización y regular la densidad de población.

Sus disposiciones no modifican las condiciones de aprovechamiento de los polígonos ya ejecutados o que han visto aprobada definitivamente su parcelación de acuerdo con el Plan de 1.973, aunque son de aplicación aquellas que regulan la situación, altura, ocupación y usos pormenorizados y protecciones específicas.

Su ámbito de actuación es el mismo del Plan de 1.973, respetando sus determinaciones respecto a la zona marítimo terrestre, que deberá ser objeto de planeamiento especial aparte, con el fin de proteger su medio natural.

Es de aplicación toda la terminología contenida en el Plan General de Sagunto, cuya normativa es subsidiaria y complementaria de las presentes normas.

Título II.—Régimen Urbanístico.

Capítulo I.—Normas de uso.

Artículo 1.

El uso global asignado por el Plan General es el de residencial extensivo, al que corresponde toda una serie de usos pormenorizados compatibles y tolerados que figuran en el cuadro de usos del Plan General Municipal.

La regulación de esos usos en el ámbito del presente Plan es el siguiente:

- Usos preferentes:
 - . Residencial.
 - . Hotelero.
- Usos compatibles:
 - . Docente.
 - . Sanitario.
 - . Deportivo.
 - . Social Administrativo.
- Usos tolerados:
 - . Comercial.
 - . Espectáculos.
 - . Recreativos.

Artículo 2.—Usos preferentes.

Residencial.—Terrenos destinados a la vivienda en cualquiera de sus formas. Se divide en:

.RU.—Residencial unifamiliar. 1 sola residencia en 1 sola parcela.

.RC.—Residencial colectiva. Varias residencias comparten 1 sola parcela.

La residencia colectiva se divide a su vez en:

- .RCB.—Residencial colectiva baja.
- .RCA.—Residencial colectiva alta.

Los subpolígonos ya aprobados podrán acogerse a esta división sin sobrepasar en más de 30% de su superficie edificable destinada a residencia colectiva.

(H) HOTELERO.—Terrenos destinados a instalaciones de temporada con servicios centralizados en cualquiera de sus formas: camping, hoteles, clubs de vacaciones, campamentos, etc.

Artículo 3. Usos compatibles.

(D) Docente.—Enseñanza en cualquiera de sus formas.

(S) Sanitario.—Tratamiento enfermedades no infecciosas

(DE) Deportivo.—Clubs para la práctica de toda clase de deportes, excepto deportes de motor.

(SA) Social Administrativo.—Dependencias culturales y administrativas.

Artículo 4. Usos tolerados.

(C) Comercial.—A excepción de complejos de más de 1.000 m².

(ER) Espectáculos y Recreativos.—Cines, autocines, bares, cafeterías, bowlings, discotecas. A excepción de salas de juego.

Para los usos no especificados se estará a lo dispuesto en el cuadro de Usos del Plan General Municipal.

La ubicación de los usos preferentes se graficará en los planos correspondientes. Las modificaciones de estos, se llevará a cabo según lo preceptuado en las Normas de Planeamiento.

Artículo 5.—Cuadro general de usos del plan parcial de playas.

En el sector Z.9 regirá el Régimen de Usos Pormenorizados del Art. 140 del plan general de ordenación urbana.

Para los usos tolerables se requerirá autorización previa del Ayuntamiento, que podrá someter a información pública la solicitud del uso deseado.

La ubicación de usos compatibles ó tolerables en zonas de uso Residencial colectiva no modificará la superficie destinada a residencial unifamiliar inicialmente propuesto.

Capítulo II.—Normas de planeamiento.

Artículo 6.

El Plan se estructura en unidades de actuación ó subpolígonos graficados en los planos correspondientes; totalmente zonificados según porcentajes exigidos por el Plan Parcial de 1973, en cumplimiento de su Capítulo II "Normas de Parcelación", a excepción de UDA F-2 y H.

Artículo 7.

La modificación de algún vial de distribución interior ó cambio de delimitación de zonificación exigirá la Reforma del presente Plan y deberá sujetarse a sus condicionantes.

La modificación, apertura ó eliminación de un vial de servicio, así como la redistribución de volumen para un cambio de tipo de edificación que no vaya contra las determinaciones de este Plan exigirá un estudio de detalle.

Artículo 8.

La unidad F-2 se desarrollará según el Plan de 1973 de acuerdo con el cuadro de características del presente Plan.

Artículo 9.

La unidad H, cuyo uso preferente es el de camping, podrá desarrollarse como UDA residencial. Para hacer uso de su potencial volumen edificable deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior cuyos condicionantes básicos son los siguientes:

- Superficie y límites. Los del cuadro de características y planos.
 - Volumen edificable.—El total del C.C.
 - Superficie destinada a zonas verdes y equipamiento.Toda la zona de protección ZP-2.
 - Sistema de actuación. Compensación.
- Será de especial observancia en la redacción del PERI las normas de protección contenidas en el presente Plan.

Artículo 10.

En todos los casos las zonas residenciales colectivas altas, Social Administrativa (SA), Comerciales (C) y Espectáculos y Recreativos (ER), se situarán adyacentes al VDL ó en su defecto justificado, anexas a los VDP ó VDI-1 y en la mitad oeste del Plan.

Artículo 11.

La transformación de una zona de uso residencial colectivo en residencial unifamiliar sólo exigirá un proyecto de parcelación.

Capítulo III.—Normas de urbanización.

Artículo 12.—Viaro.

El presente Plan Reformado afecta lo anterior de la siguiente manera:

1.—Completa el trazado viario en los subpolígonos ó UDA no delimitados y parcelados:

- . BOE-1
- . B - 3
- . D - 2, D - 3
- . F - 3
- . F - 4
- . G - 2
- . BOE-2

A excepción del F-2 que ya hemos dicho se ejecutará según el Plan Parcial de Playas de 1973.

2.—Modifica las secciones tipo del viario principal del Plan Parcial 1973 y redelimita su trazado así como los aparcamientos.

La urbanización y ejecución del viario perteneciente a los subpolígonos ya iniciados se realizará según el Plan Parcial/73. (A-1, A-2, A-3, B-1, B-2, C-1, C-2, D-1, E-1, E-2, E-3, F-1,G-1).

Las secciones tipo de los diferentes viales que constituyen la red de comunicaciones quedan grafadas en el plano correspondiente a excepción de los polígonos ya citados que se desarrollará según los proyectos de urbanización correspondientes a las parcelaciones aprobadas.

Del mismo modo se califican todas las vías del Plan con las siguientes siglas:

VDL.—Vía de distribución longitudinal. Recorre el territorio paralelamente a la playa.

VDP.—Vía de distribución perpendicular.

VD1.—Vía de distribución de primer orden (primaria). Parte de los VDP, VDL, siempre.

VD2.—Vía de distribución de 2º orden (secundaria). Parte de los VDP, VD1 y excepcionalmente del VDL.

VS.—Vía de servicio. Parte de los VD1, VD2.

VSp.—Vía de servicio uso exclusivo y privado.

El viario principal constituyente del Plan Parcial/73 ve modificada su sección de acuerdo con los criterios que siguen y se grafan en los planos correspondientes.

VDL.—Ancho de dominio 34 m.

Calzada 12 m.

Peatones y bicicletas 5 m.

Reserva libre uso público 17 m.

VDP.—Ancho de dominio 30 m.

Calzada 12 m.

Servicios, peatones y bicicletas 2 x 9 m.

Los viales VDL y VDP que no hubieran sido urbanizados deberán ajustarse sus determinaciones a lo especificado anteriormente para lo cual deberán presentar proyecto de urbanización reformado de los mismos.

En lo que respecta al VDL, se podrá modificar el trazado de la calzada dentro del cambio de dominio para evitar obstáculos de difícil eliminación. Dichas mínimas modificaciones no podrán tener radios menores de 100 m., y serán definidas en los proyectos de urbanización.

Se reafirma el criterio de no interconectar vías de distribución ó servicio en la trama interior del Plan, con el fin de aislar los diferentes tipos de tráfico. El Ayuntamiento procederá en la medida que la acción urbanizadora avance a cortar por medio de obstáculos, aceras, pasos peatonales ó jardines las interconexiones que por la no realización del VDL se mantienen.

Los materiales y secciones se ajustarán a lo especificado en el Plan General Municipal, o normativa reguladora de las características de la urbanización, vigente en el momento de aprobar los proyectos de urbanización.

En los aparcamientos será obligatorio el arbolado de gran porte y el piso granular estabilizado.

Artículo 13.—Zonas peatonales y de uso público.

Se urbanizarán con material granular apisonado en caso de discurrir por zonas de dunas o aplacados y pavimentos continuos en el resto de los casos.

La vegetación respetará las formaciones vegetales autóctonas según se especifica en las Normas de Protección.

La anchura mínima de los paseos peatonales será:

— Con vegetación protegida a un lado, 2 m. libres.

— Sin vegetación protegida, 4 m.

— Perimetral en playa, 5 m.

Artículo 14.—Saneamiento.

Será por canalizaciones subterráneas de acuerdo con lo especificado en el Plan General Municipal. Confluirán en el colector general construido situado en el VDL.

Discurrirán preferentemente por debajo de aceras, pasos peatonales, etc. cuando lo hagan por calzadas seguirán obligatoriamente las especificaciones de la Norma NTE-ISA.

Artículo 15.—Agua potable.

Será por canalizaciones subterráneas según el Plan General Municipal.

Discurrirán preferentemente por debajo de aceras, pasos peatonales, etc. cuando lo hagan por calzadas seguirán obligatoriamente las especificaciones de la Norma NTE-IFA.

El suministro se llevará a cabo desde los pozos próximos que cumplan con las condiciones exigidas por la legislación vigente.

El Ayuntamiento podrá ampliar la red existente siempre que no suponga disminución del servicio de los subpolígonos que la disfrutan, los costos del mantenimiento en cualquier caso correrán en su totalidad a cargo de los propietarios del suelo.

Las casetas de depuración, cloración ó de tratamiento de agua en general se ubicarán preferentemente en la zona de uso público del vial VDL en su mitad oeste, junto al canal de recogida

Artículo 16.—Iluminación.

Se establecen los siguientes niveles mínimos medidos a 1,5 m. del suelo:

VDL, VDP, VD-1.—10 lux.

VD-2, VS, Aparcamiento.—5 lux.

Peatonales.—5 lux.

Capítulo IV.—Normas de protección.

Artículo 17.

Con respecto al hábitat físico del ámbito del Plan, se establece protección específicamente sobre:

a) Topografía zona de playa.

b) Vegetación.

c) ZPE-1. Zona de protección especial-1

— Gola de L'Estany.

d) ZPE-2. Zona de protección especial-2

— Finca la Malvarrosa.

Artículo 18.

a) Topografía.

Las zonas próximas al mar destinadas al uso público no deben ser objeto de alteración en su perfil topográfico por cualquier causa como rellenos, explanaciones, rasanteos, nivelaciones, excavaciones, etc. La urbanización de dichas zonas se realizará con firmes granulares machacados sin apenas obra de fábrica.

La senda peatonal perimetral salvará los obstáculos naturales sin recurrir a aperturas que impliquen desmontes ó terraplenes.

Artículo 19.

b) Vegetación.

Las formaciones vegetales aisladas dentro del ámbito del Plan situadas fuera de las dos zonas de protección ZP-1 y ZP-2 serán objeto de especial atención a la hora de urbanizar los paseos peatonales propuestos y las zonas de uso público. Se prohíbe expresamente la tala de una formación vegetal que ocupe en planta más de 25m². y tenga más de 3 m. de altura, sin previa licencia municipal (exigible s/artículo 1 Reglamento de Disciplina Urbanística).

Se conservarán las masas vegetales:

— Dentro de las zonas verdes.

— Como delimitación de pasos peatonales.

— En terrenos de uso público en general y ajardinamientos en parcelas no residenciales.

Las modificaciones del planeamiento, así como las actuaciones en los subpolígonos F-2 y H, tendrán en cuenta en su redacción las normas anteriores.

Artículo 20.

c) Normas de zona especial de protección - 1 (Gola de L'Estany).

No podrán acceder al camino actual parcelas residenciales o de otros usos privados.

No podrá modificarse el perímetro del estanque.

Se prohíben obras de fábrica ó pavimentados en los márgenes del estanque salvo casos de peligrosidad para viandantes ó circulación rodada.

No se permite el derribo de las edificaciones conocidas como finca de Peña.

Solo se autorizarán obras de reforma, restauración o ampliación de acuerdo con la tipología de las construcciones actuales.

Los usos serán no residenciales.

Se considera a los efectos del Plan General como tipología a respetar.

Son de especial aplicación las normas del artículo anterior, (vegetación).

Artículo 21.

d) Normas de zona especial de protección - 2 (La Malvarrosa).

Se consideran de protección la edificación, las masas arbóreas y la disposición dentro de la zona delimitada:

No se permiten construcciones dentro de dicho límite, excepto obras de ampliación de la casa, aparte consolidaciones, restauraciones y rehabilitación. Todas ellas deben observar normas de coexistencia tipológica tanto con el edificio y su composición en alzados, como con el conjunto formado por éste y el arbolado colindante.

Son de especial aplicación las normas de protección de vegetación.

Título III.-Normas de edificación.

Capítulo I.-Normas generales.

Artículo 22.-Situación.

Los terrenos con los usos siguientes:

RU.-Residencial unifamiliar.

S.-Sanitario

SA.-Social Administrativo.

Tendrán una parcela mínima de 500 m².

Los terrenos de uso residencial colectivo en cualquiera de sus formas, así como los otros usos no contemplados anteriormente tendrán una parcela mínima de 1.000 m².

Las parcelas que en la fecha de publicación del Plan General de Sagunto, (7-X-92) estuviesen consolidadas, es decir, que cumplan una de las dos condiciones siguientes:

1.-Inscritas en el Registro de la Propiedad con tamaño inferior al mínimo y construidas.

2.- Con tamaño inferior al mínimo y construidas que estuviesen rodeadas totalmente por parcelas ya construidas.

Se considera su superficie como parcela mínima, quedando dentro de ordenación a todos los efectos.

En el caso de demolición total deberá ajustarse la nueva edificación a los parámetros de volumen establecido en el P.P.

Artículo 23.-Volumen.

De acuerdo con el volumen aplicable al Plan Parcial (ver anexos memoria), el cuadro de características asigna volúmenes edificables totales a cada zona de cada subpolígono. En las RU especifica igualmente el coeficiente medio.

La forma de medir el volumen en todos los casos será multiplicando la superficie construida por 3, descontando:

- Terrazas abiertas ó cerradas.

- Patios de más de 16 m².

- Bajos exentos de altura mínima 3,00 m.

- Accesos abiertos a viviendas en altura de más de 1,5 m. de ancho libre.

- Buhardillas.

- Garajes.

- Construcciones auxiliares.

Artículo 24.-Altura de cornisa.

En todo el Plan la altura de cornisa máxima será de 12 m., contados desde la cara inferior del último forjado hasta la rasante de la parcela, que no podrá superar en más de 1,00 m. a la de las VDI ó VS adyacentes. El n.º. de plantas máximo es de IV.

Las alturas y n.º de plantas se regularán por el siguiente cuadro:

| Usos | (m) Altura cornisa Máx. | Plantas | (m) |
|-------------------------------|----------------------------------|---------|-----------------------------|
| | | | Altura mínima Entrep. |
| RU. Residencial unifamiliar | 7 | II+b | 2,50 |
| RCB Residencial colectivo B | 7 | II+b | 2,50 |
| RCA Residencial colectivo A | 12 | IV+b | 2,50 |
| H Hotelero | 12 | IV | 2,50 (*) |
| D Docente | 12 | III | (*) |
| S Sanitario | 12 | III | (*) |
| DE Deportivo | 7 | I | (*) |
| SA Social administrativo | 7 | II | 3,00 |
| C Comercial | 7 | I | 3,00 |
| ER Espectáculos y recreativos | 7 | II | (*) |

(a) Aticos

Únicamente se podrán construir en Residencial Colectivo Alto.

Se regularán por los siguientes parámetros:

-Retranqueo a lo largo de toda la fachada de 3,10 mts. desde la línea de fachada (sin contar vuelos).

-Altura máxima 3.10 mts. medidas desde la cara inferior del forjado de apoyo hasta la cara superior del forjado de cubrición.

-Aprovechamiento de 0,7 m²/m² sobre la superficie del último forjado.

(*)Legislación específica.

(b) Buhardillas s/Art. 31 de estas ordenanzas.

Por encima del último forjado sólo se permitirán buhardillas (sólo en RU y RCB), o alternativamente cajas de escalera y/o ascensores y/o cuartos de servicios (No trasteros) con un % máximo del 20% de la superficie de la terraza (todo incluido escaleras + ascensor+ servicios).

De existir buhardilla, de los planos inclinados de la cubierta no podrá sobresalir ningún elemento constructivo a excepción de chimeneas.

Artículo 25.-Ocupación.

El porcentaje de ocupación de suelo máximo es del 60% de parcela neta. Se incluyen garajes, Ed. auxiliares cerrados y plantas bajas que excedan del perímetro del edificio.

Regulación específica según usos:

Artículo 26.-Aparcamiento interior.

El número mínimo de aparcamientos en parcelas será de 1 por vivienda.

En el resto de zonas:

Artículo 27.-Vallados.

No es obligatorio el vallar las parcelas edificables, siempre que permanezcan bien limpias, sin escombros, basuras, matorrales ó material suelto y permitan la salida natural de aguas de lluvia.

Los vallados a viales y zonas peatonales o públicas serán translúcidos al menos en su 50%. Su altura máxima será de 2,50 m.

Las vallas entre parcelas podrán ser opacas y su altura máxima será de 2,20 m. Caso de ser translúcidas en más del 50% podrán tener 2,70 m de altura.

Artículo 28. Construcciones auxiliares.

Podrán adosarse a las medianeras construcciones auxiliares como paellers, barbacoas, duchas, piscinas y pequeños trasteros con las siguientes condiciones:

1) Cuerpos sin cubrir de hasta 1.80 m. de altura

2) Cuerpos cubiertos, con cumbre máxima de 2.20 m. y superficie en planta inferior a 4 m² en total.

3) Piscinas de altura de playas menor a 1 m. sobre la rasante de la calle.

Artículo 29.-Garajes.

Se permite la construcción de garajes en cualquier lugar de la parcela a una distancia mínima a lindes de 3 m. Para situarlos en medianería será precisa una escritura pública, con la conformidad del vecino.

Se autoriza adosarlos a línea de fachada (únicamente a calle).

Su altura máxima de cornisa será de 3 metros.

Podrá disponer de cubierta inclinada con pendiente máxima del 50%.

En el caso de estar en línea de fachada, la cornisa o alero estará alineada con la misma.

No consumirán volumen pero sí ocupación en planta.

Capítulo II.-Tipos edificación y elementos singulares.

Artículo 30.-De acuerdo con las ideas básicas del Plan General los tipos de edificación utilizados serán:

Se adaptarán a las tipologías establecidas en el Plan General.

Artículo 31.-Buhardillas.

Estancias ubicadas bajo cubiertas inclinadas a dos aguas opuestas como mínimo, con pendientes inferiores al 50%, cuya cumbre no rebasa los 3,50 m. medidos desde la base del forjado de apoyo. El punto de partida del forjado inclinado será al nivel del forjado de apoyo.

Tendrán consideración de volumen computable: las estancias abuhardilladas sobre las terrazas o las que constituyan residencias independientes.

No se permiten cuerpos cerrados sobresaliendo de las cubiertas abuhardilladas.

Buhardillas en Barrios de Ordenación Especial.-

Estancias sobre la primera planta, que no constituyan residencias independientes, con las siguientes características:

Ubicadas bajo cubiertas inclinadas a dos aguas opuestas

Con pendientes inferiores al 50%.

Cuya cumbre no rebasa los 3,50 m. medidos desde la base del forjado de apoyo.

El punto de partida del forjado inclinado (cara superior) podrá llegar hasta la altura reguladora de 4,00 m. sobre rasante.

Máxima ocupación: 12 metros contados desde la línea de edificación más próxima al mar.

No se permiten cuerpos cerrados sobresaliendo de las cubiertas abuhardilladas, ni la apertura de huecos o terrazas en los faldones de las cubiertas. Las ventanas situadas en los

faldones estarán necesariamente contenidas en los propios planos inclinados.

Artículo 32.-Solariums, piscinas cubiertas y pabellones deportivos.

A todos los efectos, sean públicos ó privados no consumen volumen edificable

Artículo 33.-Cubrición de bajos.

Las construcciones con bajos exentos en zonas (RU) podrán realizar obras de cerramiento sin consumo de volumen de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Que las estancias que se obtengan no sean dormitorios, cocinas ó partes constituyentes de una vivienda mínima tal como establece el Plan General.

- Garajes.

- Que además, no constituyan más del 80% de la superficie de proyección de planta.

Capítulo III.-Zonas de ordenación especial.

Artículo 34.-Barrio ordenación especial Almardá (B.O.E.-1)

1.-Alineaciones y distancias.

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

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

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

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

2.-Solar mínimo y construcciones de nueva planta.

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

3.-Altura máxima, número de plantas y buhardillas.

El número de plantas quedará grafiado en los planos correspondientes.

La altura máxima permitida es de 7 m. y el n.º de plantas máximo es de II. Se permiten buhardillas a dos aguas con las mismas condiciones del capítulo II, sólo en edificaciones de una sola planta. Es obligatorio el antepecho de obra de las

Cuadro nº 1.

| | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|-------------|---------|---------|---------|-----------|
| Polígono >>>> | A-1 | A-2 | A-3 | B-1 | B-2 | B-3 |
| Superficie (m. ²) | 126.848 | 88.830 | 49.111 | 46.278 | 58.101 | 75.753 |
| Volumen (m. ³) | 92.558 | 64.247 | 35.378 | 27.806 | 40.161 | 46.512 |
| % Particip. | 8,26489 | 5,73688 | 3,15905 | 2,43291 | 3,53614 | 4,15325 |
| | | BOE-1 | | | | |
| | Sup. Sub. | 44.568,00 | | | | |
| | Volumen | 33870 | | | | |
| | % Partic. | 3.02439 | | | | |
| Polígono >>>> | BOE-1 sur | BOE-1 norte | C-1 | C-2 | D-1 | |
| Superficie (m. ²) | | | 35.479 | 63.793 | 88.276 | |
| Volumen (m. ³) | 28.568 | | 14.890 | 53.510 | 55.680 | |
| % Particip. | 2,55096 | | 0,47344 | 1,32959 | 4,77813 | 4,971899 |
| Polígono >>>> | D-2 | D-3 | E-1 | E-2 | E-3 | F-1 |
| Superficie (m. ²) | 80.378 | 57.048 | 140.748 | 150.803 | 98.060 | 135.115 |
| Volumen (m. ³) | 49.362 | 35.027 | 75.022 | 87.575 | 58.738 | 76.399 |
| % Particip. | 4,40685 | 2,12771 | 9,59903 | 7,81994 | 5,24496 | 5,821985 |
| Polígono >>>> | F-3 | G-1 | G-2 | H | BOE-2 | Total |
| Superficie (m. ²) | 101.537 | 120.477 | 83.600 | 135.921 | 21.013 | 443.921 |
| Volumen (m. ³) | 62.343 | 73.336 | 51.330 | 69.960 | 16.200 | 1.119.894 |
| % Particip. | 6,56687 | 6,54848 | 4,58347 | 6,24702 | 1,44657 | 100 |

mismas características de las barandillas de la terraza como coronación superior del inmueble. Su situación será:

-Sobre la línea de terraza (LT) si ésta va cubierta.

-Sobre la línea exterior delantera (LE) si la terraza va descubierta.

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

Artículo 35.-Barrio de ordenación especial Casas Queralt (B.O.E.-2).

1.-Alineaciones y distancias.

Las edificaciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones de edificación exterior (LE) y líneas de terraza (LT), observándose lateralmente normas de medianería y líneas rectas contenidas en el Código Civil. Se cederá el resto del terreno para viario y zonas de uso público. El solar mínimo coincidirá con el expresado por el Plan General para el suelo Urbano.

2.-Altura máxima, número de plantas y buhardillas.

Las edificaciones ajustarán el n.º de plantas a lo especificado en los planos al efecto con un máximo de II, y una altura de 7 m., se permiten buhardillas en edificios de I planta, en las condiciones del capítulo II. Es obligatorio el antepecho y el estudio tipológico tal como se especifica en el (BOE-1).

3.-Otras normas.

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

Disposición final 1ª.

Los proyectos de reparcelación o compensación aprobados definitivamente serán incluidos como anexos al presente plan con el título: Anexo al plan parcial de playas de Sagunto, con el fin de complementar al mismo en la asignación específica de aprovechamientos y conocer las cuotas definitivas de participación en la ejecución del Plan.

Disposición final 2ª.

Reparto de cuotas de urbanización entre los diferentes subpolígonos establecidos.

La participación de los diversos subpolígonos en obras de urbanización que sean de interés para la unidad de ejecución, pero con un ámbito superior a la misma se llevará a cabo con arreglo al cuadro nº 1.

Disposición final 3ª.
 Reparto de las cuotas entre propietarios de cada Subpolígono.
 1º) Subpolígonos con Reparcelación o Compensación aprobada.
 Dentro de cada unidad de ejecución se repartirá con referencia a la cuota de participación que el proyecto de reparcelación o compensación haya establecido para cada parcela.
 2º) Subpolígonos consolidados (no es necesaria la reparcelación o compensación).
 En los subpolígonos que por estar consolidados, el Plan Parcial determina que es innecesaria la reparcelación o compensación que repartirán los gastos de urbanización con arreglo a los siguientes criterios:

1. El 66,7% del coste de las obras de Urbanización se repercutirá en función del n.º de viviendas que existan o las que permita el planeamiento si fuese mayor, en cada parcela.
 2. El 33,3% restante se repercutirá en función de la superficie de cada parcela.
 3º) Subpolígonos con Reparcelación o Compensación pendiente de aprobación.
 Mientras la aprobación se perfecciona, las cuotas se regularán provisionalmente según la superficie catastral de cada parcela, sin perjuicio de proceder a las compensaciones económicas necesarias entre los propietarios, en cuanto se determine la cuota de participación definitiva en el polígono.
 En Sagunto los técnicos redactores.

2.3 PLANOS DE INFORMACIÓN

Se han tenido en cuenta para la redacción de la presente modificación, los planos de "División en subpolígonos" y de "Zonificación" del Plan Parcial Reformado de Playas Almardá, de 1983, así como los planos del Proyecto de Delimitación y Parcelación de la Unidad de Actuación nº 2 del Polígono E.

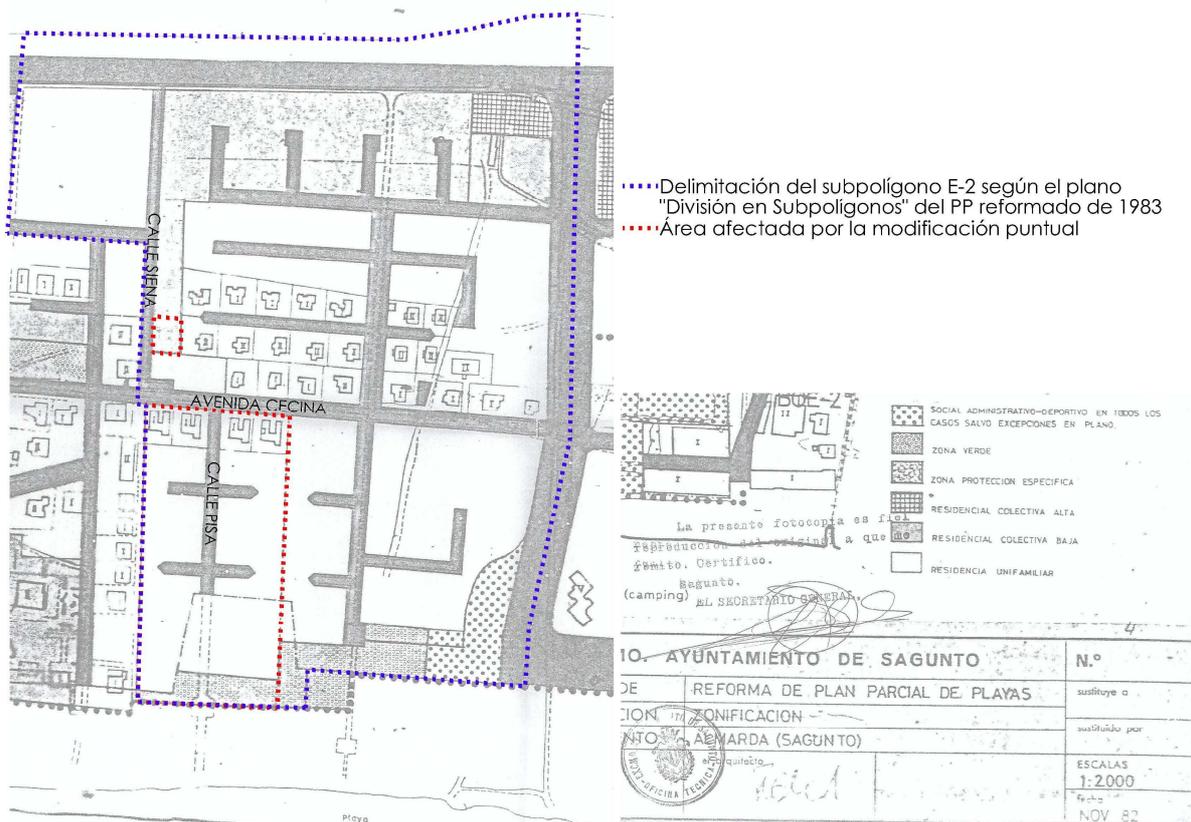


Imagen 2.-plano de "Zonificación" del Plan Parcial Reformado de Playas Almardá, de 1983, con indicación de la delimitación del subpolígono E-2 y del área afectada por la presente modificación.



.....Área afectada por la modificación puntual

Imagen 3.- Plano del Proyecto de Delimitación y Parcelación de la Unidad de Actuación 2 del polígono E, con indicación del área afectada por la presente modificación puntual

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Son determinaciones de la Ordenación Estructural las definidas en el artículo 19.2 de la L.O.T.U.P. y de la Ordenación Pormenorizada las definidas en el 19.3

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

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectúa, 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 esta ley. 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 esta ley.
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 esta ley 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.

Por tanto, las determinaciones que se ven afectadas por la presente Modificación Puntual corresponden exclusivamente a la ordenación pormenorizada del subpolígono, por lo que su regulación o modificación no forma parte de la ordenación estructural del Plan General. No se afecta a la red primaria de dotaciones públicas y tampoco a las Normas Urbanísticas referidas a la ordenación estructural.

Se mantiene asimismo la edificabilidad y aprovechamiento del sector establecida por el documento del Plan Parcial. En todo caso sólo se modifica el nº de viviendas, con una reducción de 5 unidades.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El ámbito de la presente Modificación Puntual es parte de la Unidad de Ejecución E2 del Plan Parcial Playa Almaradá (también llamado sub-polígono E2), concretamente el rectángulo formado por los números 14,16,18 y 20 de la Av. Cecina y todas las parcelas de la Calle Pisa y la zona verde entre estas y la playa al que se añade la parcela sita en el nº 21 de la Calle Siena.

La situación urbanística actual de estos terrenos impide la ejecución de las determinaciones del planeamiento vigente en la actualidad, es decir:

La parcela sita en el nº 21 de la calle Siena, de superficie real 531,89 m² y a pesar de encontrarse totalmente urbanizada, no cumple actualmente las condiciones de parcela mínima (1.000 m²) por lo que es in-edificable.

Los nº 14, 16, 18 y 20 de la Av. Cecina (parcelas E-76, E-78, E-80 y E-82) cuentan con mayor edificabilidad ejecutada de la que establece para ellas el Plan Parcial (0,5 m³/m² para parcelas consolidadas), por lo que se encuentran fuera de ordenación A PESAR DE HABER SIDO EDIFICADAS CON ANTERIORIDAD AL PRIMER PLAN PARCIAL (1973). Además, algunos tramos de sus vallados invaden la superficie del vial definido en el proyecto de urbanización correspondiente, seguramente por una insuficiente precisión en la elaboración de los planos del primer Plan Parcial.

Por último, una parte importante de las parcelas residenciales a las que da acceso la calle Pisa, calle que se encuentra pendiente de urbanización en su totalidad, se encuentran afectadas por el Dominio Público Marítimo y Terrestre, lo que hace imposible su urbanización y posterior edificación en cumplimiento del Plan Parcial y del Proyecto de Delimitación y Parcelación vigentes.

La presente Modificación Puntual plantea dar solución a la problemática anteriormente descrita y para ello se plantea modificar la ordenación pormenorizada de esta pequeña zona del suelo urbano de manera que sea posible completar el desarrollo de las determinaciones tanto del Plan Parcial como del Proyecto de Delimitación y Parcelación vigentes.

La zona objeto de la modificación propuesta es una zona clasificada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto como Suelo Urbano y tiene una superficie aproximada de 21.000 m².

La presente modificación puntual plantea, por tanto:

1.- La modificación de la ordenación pormenorizada de la zona, tanto del trazado viario como de los usos de manera que se asigna el uso de espacio libre público a la totalidad de la Zona Marítimo Terrestre y parcialmente el uso de viario público para la zona de servidumbre. Ello supondrá aumentar de 1.967,38 m² a 5.927,59 m² la superficie de zona verde y optimizar el trazado viario reduciéndolo de 4.036,89 m² a 2.259,91 m².

2.- Como consecuencia de la modificación del trazado viario y la recalificación de la zona de DPMT como zona verde de entronque, se reducirá el número de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en la zona afectada, que pasará de las 29 actuales a 24.

3.- Redistribuir la edificabilidad residencial asignada por el planeamiento actual dentro la zona Marítimo Terrestre al resto de parcelas situadas a lo largo de la C/. Pisa, a las viviendas nº 14, 16, 18 y 20 de la Av. Cecina y al nº 21 de la C/. Siena, conforme al siguiente cuadro resumen:

| | Plan Parcial de Playas Almardá y Proyecto de compensación | Propuesta |
|--|---|--|
| Parcelas consolidadas en Av. Cecina (E76, E-78, E-80 y E-82) | 0,5 m ³ /m ² s (0,5/3m=0,167m ² t/m ² s) | 0,3039 m ² t/m ² s |
| Parcela consolidada E-79 | 0,5 m ³ /m ² s (0,5/3m=0,167m ² t/m ² s) | 0,2825 m ² t/m ² s |
| Residencial Unifamiliar (C/. Pisa) | 0,8 m ³ /m ² s (0,8/3m=0,267m ² t/m ² s) | 0,2825 m ² t/m ² s |
| Colectiva Baja (Calle Siena, 21) | 0,8 m ³ /m ² s (0,8/3m=0,267m ² t/m ² s) | 0,2825 m ² t/m ² s |
| EDIFICABILIDAD | 11.611,42 m³ (3.870,47 m²t) | 3.870,26 m²t |

4.- Cambiar la tipología edificatoria del solar sito en el nº 21 de la C/. Siena de **Residencial Colectiva Baja** (vivienda adosada) a **Residencial Unifamiliar** (vivienda unifamiliar aislada o pareada), de manera que la parcela mínima exigible pase a ser de 500 m² y, por tanto, pueda materializarse en ella la edificabilidad prevista por la presente Modificación Puntual.

5.- Respecto de los planos de la Reforma del Plan Parcial de Playas, se vería afectado el plano "Zonificación". Del Proyecto de Delimitación y Parcelación del polígono E2. Se verán afectados los planos nº4 "Plano de viales, zonas verdes y de servicios", el nº5 "Plano de zonificación" y el nº7 "Plano de reparcelación".

La modificación puntual propuesta afecta exclusivamente al mencionado Suelo Urbano Residencial, lo que supone una superficie afectada aproximada de 21.000 m², no viéndose afectado otro tipo de suelo.

Asimismo, esta modificación puntual no supone aumento de aprovechamiento de la unidad de actuación, ni aumento de volumetría, ni cambio tipológico apreciable (salvo que una parcela de 531,89 m² pasa de ser adosado a aislado) y sí una reducción y optimización del trazado viario así como un aumento considerable de la zona verde y una pequeña reducción del número de viviendas previstas. Tampoco se propone modificar las condiciones de edificación de las Normas Urbanísticas vigentes.

El apartado 3 del artículo 63 de la L.O.T.U.P. establece que *"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley."*

A modo de resumen y como justificación de las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 63 de la L.O.T.U.P, se aporta la siguiente tabla resumen de los datos de superficies por usos y los aprovechamientos actuales y propuestos de la superficie objeto de modificación:

| | Estado Actual | | Propuesta | | Incremento | |
|-------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|---------|
| Zonas verdes | 1.967,38 m ² | 9,07% | 5.927,59 m ² | 27,32% | +3.960,21 m ² | +18,25% |
| Viales | 4.036,89 m ² | 18,61% | 2.259,91 m ² | 10,42% | -1.776,98 m ² | -8,19% |
| Residencial unifamiliar | 15.689,53 m ² | 72,32% | 13.506,30 m ² | 62,26% | -2.183,23 m ² | -10,06% |
| SUPERFICIE TOTAL | 21.693,80 m² | 100% | 21.693,80 m² | 100% | | |

| | Estado actual | Propuesta |
|------------------|--|--|
| Suelo dotacional | 6.004,27 m ² s (I.S.D.=0,27677) | 8.187,50 m ² s (I.S.D.=0,37741) |
| Edificabilidad | 3.870,47 m ² t (I.E.B.=0,17841) | 3.870,26 m ² t (I.E.B.=0,17840) |

El equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo (en aplicación del apartado 3 del artículo 63 de la LOTUP) tras la modificación puntual se justifica conforme a la siguiente expresión:

$$\frac{ISD_{nuevo}}{IEB_{nuevo}} > \frac{ISD_{actual}}{IEB_{actual}}$$

Siendo:

$$\frac{0,37741}{0,17840} > \frac{0,27677}{0,17841} \text{ (CUMPLE)}$$

Así pues, se comprueba que con la aprobación de la presente modificación puntual se incrementará la proporción de superficie dotacional en relación con el aprovechamiento lucrativo que, a su vez, se verá ligeramente disminuido.

Por lo tanto, esta modificación supone una mejora en la calidad y estándares urbanísticos de la zona, además de hacer posible el desbloqueo actual de los terrenos y, por fin, poder proceder a su desarrollo urbanístico, previsto desde el año 1973. Y todo ello, además, sin la necesidad de indemnizar a los propietarios por el aprovechamiento no materializable en la zona de D.P.M.T. asignado por el Proyecto de Delimitación y Parcelación de la Unidad de Actuación 2 del Polígono E, vigente en la actualidad.

4 INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Existen dentro del ámbito de la Modificación Puntual 5 viviendas unifamiliares aisladas cuya construcción data de 1970 según información catastral, es decir, son anteriores al Plan Parcial Playas "Almardá" aprobado en el año 1973.

Actualmente todas estas viviendas se encuentran fuera de ordenación, por diferentes motivos:

Las 4 viviendas iguales que recaen a la Avenida Cecina (nº14, nº16, nº18 y nº20) debido a que, incomprensiblemente, el Plan Parcial asignó menor edificabilidad de la ya materializada en ellas y, por medio del posterior proyecto de urbanización, el trazado de sus vallados (preexistentes) quedó dentro de la superficie viaria por unas decenas de centímetros (debido a la falta de precisión del documento técnico, seguramente)

La 5ª vivienda existente (parcela E-79 del proyecto de compensación), situada a espaldas del nº14 de la Avenida Cecina, no cuenta con viario de acceso urbanizado, por lo que también se encuentra fuera de ordenación.

En todos los casos, las edificaciones son compatibles con las determinaciones del Plan Parcial en cuanto al diseño de la trama viaria (no invaden viales, respetan distancias a

fachadas y lindes...) sirviendo el presente documento para subsanar las deficiencias que motivan su situación de fuera de ordenación.

5 TRAMITACIÓN de la MODIFICACIÓN PUNTUAL

Dadas las características de la presente Modificación Puntual, se considera que este caso NO ES OBJETO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA en aplicación del artículo 46 de la L.O.T.U.P. por no encontrarse en ninguno de los supuestos descritos en este artículo.

El inicio de la tramitación de la modificación de un Plan Parcial viene definido en los artículos 50 y 51 de la LOTUP:

Artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental y territorial examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo,

para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano ambiental y territorial, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. Asimismo, si el órgano ambiental y territorial estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará las razones por las que se aprecia la causa de la misma, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 51. Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico

1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas según el contenido del artículo 49.1 apartado d) de esta ley y personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.

2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el órgano ambiental y territorial 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 esta ley, que el plan o programa 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 o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa 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.

3. El plazo del que dispone el órgano ambiental y territorial 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 o programa.

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa 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 Comunitat 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.

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 territorial 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 y territorial la documentación referida en el artículo 54 de esta ley. 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 o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley 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 programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

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 Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

Por tanto, no siendo la presente modificación puntual objeto de evaluación ambiental y estratégica, la tramitación de la presente modificación puntual será la establecida en el apartado 2 del artículo 63 de la L.O.T.U.P., es decir, conforme al Capítulo III de la LOTUP (Artículo 57).

Artículo 63. Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.
2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.
 - b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.
3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Artículo 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:
 - a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.
 - b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación

necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

La administración competente para la formulación, tramitación y aprobación de la presente modificación puntual es el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, conforme al apartado 5 del artículo 44 de la LOTUP, por tratarse exclusivamente de la modificación de determinaciones de la ordenación pormenorizada:

5. 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

6 PLANOS DE INFORMACIÓN

Se aportan los siguientes planos:

- I-01 Situación y emplazamiento
- I-02 Topográfico, afecciones y edificaciones existentes
- I-03 Ordenación actual sobre plano de zonificación del PP Reformado con indicación de afecciones y situación catastral actual
- I-04 Ordenación sobre plano del proyecto de parcelación y compensación con indicación de afecciones y situación catastral actual
- I-05 Plano original de "Delimitación de subpolígonos" del Plan Parcial Reformado de Playas
- I-06 Plano original de "Zonificación" del Plan Parcial Reformado de Playas

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

1 NORMAS URBANÍSTICAS

La presente modificación puntual no afecta a las normas urbanísticas del Plan Parcial vigente, consistentes en el Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial de Playas Almardá aprobado el 18/04/1997.

2 RÉGIMEN TRANSITORIO y de FUERA DE ORDENACIÓN de las EDIFICACIONES EXISTENTES

Las 5 viviendas unifamiliares existentes en el área afectada por la presente modificación puntual se encuentran actualmente en fuera de ordenación, bien por exceso de edificabilidad, bien por no contar con acceso viario, bien por no tener ajustado sus vallados a las alineaciones oficiales.

La presente modificación puntual pretende subsanar el problema de exceso de edificabilidad de las 4 viviendas de la Av. Cecina, pero, no obstante, una vez aprobada esta Modificación Puntual seguirán en situación de fuera de ordenación hasta se ejecute el viario pendiente y se alineen correctamente los vallados a las alineaciones oficiales. Por tanto, estas edificaciones estarán sujetas al régimen que les corresponde legalmente en base a su situación actual mientras no se ajusten a todas las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial.

3 PLANOS DE ORDENACIÓN REFUNDIDOS

Se aporta un plano de ordenación de la propuesta sobre un reciente levantamiento topográfico geo-referenciado en sistema DATUM ETRS89 que refleja con fidelidad la situación actual de las alineaciones y de los límites de propiedad, con indicación del parcelario catastral actual en el mismo sistema de coordenadas.

Valencia, noviembre de 2018
EL ARQUITECTO

Francisco Javier Usero Caja