

**TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO**

A. I. U. POLÍGONO LA VILA DE SAGUNTO

MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓN y ANTECEDENTES.	4
2. EQUIPO REDACTOR	4
3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.	4
4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.	9
5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	10
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.	10
6.1.- <i>SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ORDENACIÓN VIGENTE</i>	10
6.1.1.- AJUSTES EN LA PLANTA GENERAL.	14
6.2.- <i>PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA. MOTIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. ¡Error! Marcador no definido.</i>	
7. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.	14
7.1.- <i>ALTERNATIVA 0. NO MODIFICAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.</i>	15
7.2.- <i>ALTERNATIVAS. RESUMEN.</i>	15
7.3.- <i>ALTERNATIVA 1.</i>	17
7.4.- <i>ALTERNATIVA 2</i>	25
7.5.- <i>ALTERNATIVA 3</i>	29
7.6.- <i>ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS</i>	32
7.7.- <i>ALTERNATIVA PROPUESTA.</i>	33
8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.	34
9. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	34
9.1.- <i>DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO EN EL ÁMBITO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN</i>	34
9.2.- <i>EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL CAMBIO CLIMÁTICO</i>	35
9.3.- <i>INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL</i>	35
9.3.1.- <i>RESPECTO A PLANES MUNICIPALES</i>	35
10.EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	36
11. INCIDENCIA EN EL PAISAJE.	36
12.JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.	37
12.1.- <i>MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.</i>	37
12.2.- <i>MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.</i>	38
12.3.- <i>MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS IMPORTANTES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.</i>	39
12.4.- <i>MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LAS MODIFICACIONES.</i>	39

13. ÓRGANO SUSTANTIVO	39
14. ÓRGANO AMBIENTAL	39
15. CONCLUSIÓN	40

1. INTRODUCCIÓN y ANTECEDENTES.

El presente Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE) de la MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V" se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 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 (en adelante TR_LOTUP), para la Solicitud de Inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante, EATE) por el procedimiento simplificado., de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 47 a 53 del TR_LOTUP .

2. EQUIPO REDACTOR

Francisco J. Avila Fernández	Arquitecto. TAMA ESTUDIO.
Carmen Marco Valero	Arquitecto, TAMA ESTUDIO.
Benjamín Muñoz Pando	Licenciado en Derecho.
Felipe Molina López	Licenciado en Derecho.
Mónica de Sebastián Ferreiro	Ingeniera de Caminos, canales y puertos.

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El municipio de Sagunto dispone de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 14 de abril de 1992.

El referido instrumento de planeamiento general clasificó originalmente el Macrosector V de Sagunto (MSV) como un sector de Suelo Urbanizable No Programado. Esta subclasificación del suelo urbanizable -que se mantuvo con carácter supletorio hasta la derogación del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana- implicaba que el sector no contaba con ordenación pormenorizada ni con parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU.

En consecuencia, el desarrollo urbanístico del referido sector precisaba la aprobación de un planeamiento de desarrollo que le dotara de la ordenación pormenorizada concreta y necesaria.

Tras más de una década de vigencia del PGOU de Sagunto, varios propietarios que conformaban la mayor parte del MSV constituyeron, en fecha 27 de noviembre de 2003, ante el Notario del ilustre Colegio de Valencia, D. Manuel Ángel Rueda Pérez, con número 2517 de su protocolo, la Agrupación de Interés Urbanístico "POLÍGONO LA VILA" del Macrosector V del PGOU de Sagunto, que quedó debidamente inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, con el número 6505, con el objetivo de desarrollar el MSV.

Sin embargo, a pesar de la voluntad de los propietarios del sector, el Instituto Valenciano de la Vivienda Sociedad Anónima (IVVSA) -que posteriormente modificó su denominación social a Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) y recientemente a su denominación actual de Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)- y el Ayuntamiento de Sagunto suscribieron, en fecha 16 de febrero de 2004, un Convenio de colaboración en el cual se estipuló la planificación urbanística, gestión y urbanización del Macrosector V para que, desde el sector público, se ofrecieran parcelas urbanizadas a un precio tasado destinadas a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

Consiguientemente, la entonces Conselleria de Territorio y Vivienda publicó, en el DOGV Núm. 5067 de fecha 09/08/2005, la información pública del programa para el desarrollo de actuaciones integradas del Macrosector V que incorporaba proyecto de urbanización, elaborado y promovido por la citada Conselleria a través del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (IVVSA).

El procedimiento para su aprobación estaba sujeto a las mismas reglas establecidas para los Planes Especiales en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), con aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia previsto en el artículo 43 de la misma Ley.

Así las cosas, mediante Resolución de fecha 5 de julio de 2007, publicada en el DOCV Núm. 5606 de 25/09/2007, el Conseller de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda acordó:

“1. Aprobar definitivamente la Homologación Sectorial Modificativa y el Plan Parcial en el ámbito del Macrosector V de Sagunto (Valencia).

2. Aprobar definitivamente el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, por gestión directa, del Macrosector V de Sagunto (Valencia), y el Proyecto de Urbanización.

3. Adjudicar la condición de Agente Urbanizador al Instituto Valenciano de Vivienda SA., en calidad de empresa pública dependiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.”

Una vez aprobado el planeamiento y la programación del MSV de Sagunto, y a los efectos de desarrollar y ejecutar el citado Programa, el IVVSA redactó Proyecto de Reparcelación Forzosa del sector, acordándose por Resolución de la Directora General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 12 de septiembre de 2007, su sometimiento a información pública por plazo de un mes (DOCV. Núm. 5616 de fecha 10/10/2007).

Como consecuencia de las alegaciones formuladas al referido proyecto y de la aparición de nuevos titulares no tenidos en cuenta en el proyecto originario, se concluyó la necesidad de modificar el proyecto de reparcelación expuesto al público, concediéndose un nuevo plazo de audiencia de 15 días, a los afectados por las modificaciones, en virtud de la Resolución de la Directora General de Vivienda y Proyectos Urbanos de 12 de febrero de 2009 (DOCV Núm. 5962 de fecha 25/02/2009).

Asimismo, el transcurso de 2 años desde la presentación de la proposición jurídico-económica sin que se hubiera iniciado la ejecución del programa provocó la revisión de las

cargas urbanísticas, tal y como se detallaba en el nuevo proyecto de reparcelación expuesto al público.

Posteriormente, en el DOCV Núm. 6550 de fecha 23/06/2011, la entonces Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda efectuó la información Pública del Proyecto de Urbanización Modificado del Macrosector V de Sagunto. La Modificación del Proyecto de Urbanización, tenía como objeto incorporar las determinaciones del dictamen municipal emitido respecto al PAI y al Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento de Sagunto y fundamentalmente recoger los cambios en la normativa aplicable.

Pese a lo expuesto hasta el momento, la segunda versión del proyecto de reparcelación y la modificación del proyecto de urbanización nunca fueron aprobados, ni se volvió a efectuar ningún trámite más en relación con la tramitación y ejecución del PAI, produciéndose una parálisis absoluta -en relación con la tramitación del MSV- por parte de la empresa pública dependiente de la Conselleria competente en urbanismo y vivienda (IVVSA).

Como consecuencia de esta paralización en el cumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, en fecha 10 de noviembre de 2017 (R.E. núm. 56219), más de 10 años después de la aprobación del planeamiento de desarrollo del MSV, la Agrupación de Interés Urbanístico "POLÍGONO LA VILA" del Macrosector V del PGOU de Sagunto (AIU), presentó escrito ante el Ayuntamiento de Sagunto en el que manifestaba la firme intención de proponer el inicio de la tramitación de un nuevo desarrollo urbanístico del MSV y en el que se adjuntaba un documento técnico en el que se establecían unas nuevas determinaciones para el MSV.

Así mismo, en el anotado escrito, la AIU solicitó al Ayuntamiento la conformidad, a meros efectos informativos, con las características esenciales del nuevo planeamiento que pretendía desarrollar la Agrupación y con la oportunidad de su desarrollo, pidiendo también a la Corporación que requiriera al entonces agente urbanizador del MSV (EIGE) para que continuara la tramitación y ejecución del Programa de Actuación Integrada de dicho sector y, en el supuesto de no ser así, iniciara los trámites para resolver su condición de agente urbanizador.

La nueva iniciativa, planteada por la AIU, fue bien acogida por la Administración municipal debido, entre otras cosas, al profundo cambio de las necesidades y demandas ciudadanas desde el año 2008, alteradas de forma radical y extrema después de la grave crisis económica que ha afectado especialmente al sector inmobiliario.

Por otra parte, la consolidación como enclave comercial de los sectores colindantes al MSV, especialmente con la inauguración del centro comercial L EPICENTRE en el mes de octubre de 2015, generaron la oportunidad de reforzar esta zona comercial que se está convirtiendo en un polo de atracción para el comercio, el entretenimiento y el ocio no solo en el municipio sino en toda la comarca.

En consecuencia, en virtud del referido escrito presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU), el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2017, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

“PRIMERO. Emplazar formalmente al EIGE para que en el plazo de tres meses manifieste expresamente si tiene voluntad de continuar de forma inmediata, con plazos programados e ininterrumpidos, con la gestión del PAI del Macrosector V del PGOU de Sagunto, que tiene encomendada; o si por el contrario, renuncia voluntariamente a la condición de agente urbanizador de dicho ámbito y se procede a resolver y dar por finalizado, de mutuo acuerdo, el convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto el 16 de febrero del 2004. Destacándole al EIGE esta administración municipal que, en el caso de que se decantase por esta segunda opción, este ayuntamiento, en aras de desbloquear la inactividad existente y permitir el desarrollo de la nueva iniciativa planteada, renunciará a la exigencia de responsabilidad de todo tipo al EIGE como consecuencia del incumplimiento de los objetivos de aquel.

Se destaca que, en el caso de que el citado plazo de tres meses no hubiese respuesta expresa por parte del EIGE y no se reactivasen los trámites de programación del citado ámbito, este Ayuntamiento tendría que iniciar el correspondiente proceso de resolución del convenio por incumplimiento de una de las partes de sus obligaciones.

SEGUNDO: Por otro lado, respecto del esquema de ordenación presentado por la agrupación de interés urbanístico del sector en fecha 10.11.2017 (56.219) y sin perjuicio de un análisis más profundo sobre los detalles propios de una ordenación pormenorizada, y de la comprobación de los extremos de carácter reglado y la debida ponderación de los de carácter discrecional, la valoración preliminar sobre dicha propuesta de modificación del planeamiento urbanístico vigente es de carácter FAVORABLE, al entender que se inserta correctamente dentro de la trama urbana prevista y existente en el PGOU de Sagunto. “

Por su parte, el EIGE (actualmente Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo en virtud de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre DOGV núm. 8202 de fecha 30/12/2017), procedió a contestar el anterior emplazamiento, en fecha 20 de febrero de 2018, manifestando que, fruto de las reuniones mantenidas con la AIU “POLÍGONO LA VILA”, en la reunión del Consejo de Dirección del EIGE, de 20 de noviembre de 2017, se había acordado autorizar a la Directora General de esa entidad para que continuara las actuaciones tendentes a la resolución, por mutuo acuerdo, del convenio celebrado en fecha 16 de febrero de 2004 entre el IVVSA y el Ayuntamiento de Sagunto para el desarrollo del MSV de Sagunto.

Finalmente, en fecha 31 de julio de 2018, la Honorable Sra. María José Salvador Rubert, Presidenta del Consejo de Dirección de la entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) y Don José Francisco Fernández Carrasco, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en virtud del Acuerdo adoptado por el Consejo de Dirección de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2018, suscribieron documento de resolución de mutuo acuerdo del Convenio de colaboración celebrado entre ambas entidades el 16 de febrero de 2004.

En fecha 14 de septiembre de 2018, la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto su propuesta de programación del sector Macrosector V que incorporaba la modificación de su ordenación pormenorizada adaptada a las necesidades y demanda de aquel momento, la cual fue admitida a trámite mediante Resolución de Alcaldía de fecha 10 de abril de 2019.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 20 de marzo de 2020 se procedió a la apertura del período de información pública de la propuesta de programación presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila.

Mediante Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto de fecha 29 de octubre de 2020, fue aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada del sector Macrosector V del PGOU de Sagunto y adjudicado a la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila, emplazándole a presentar la documentación refundida de planeamiento y proyecto de urbanización que incorporara los condicionantes informados por los técnicos municipales.

En fecha 23 de noviembre de 2020, la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila manifestó ante el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto su conformidad a la aceptación a la adjudicación del Programa de Actuación Integrada en virtud de dicho acuerdo municipal.

La Agrupación de Interés Urbanístico La Vila presentó en fecha 16 de junio de 2022 ante el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto el Texto Refundido completo de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada del Macrosector V incorporando los condicionantes técnicos obrantes en el acuerdo municipal.

Mediante Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto de fecha 26 de enero de 2023, se acordó la modificación de los términos del anterior acuerdo de fecha 29 de octubre de 2020 sobre la base de la documentación presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila en fecha 27 de diciembre de 2022 relativos a la proposición jurídico-económica.

En fecha 14 de febrero de 2023 fue firmado el Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila, a través de sus respectivos representantes legales,

Con posterioridad a la firma del convenio urbanístico, la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila continuó con la tramitación del Programa de Actuación Integrada remitiendo a los propietarios de suelo afectados notificación del emplazamiento para su participación en el programa, concluyendo dicha fase con la firma de las correspondientes actas de adhesión por los propietarios.

En el transcurso de la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Macrosector V adjudicado a la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila ha acontecido en la ciudad de Sagunto un hecho de máxima relevancia que ha tenido como consecuencia inmediata la reconsideración de las bases que impulsaron a la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila a presentar su propuesta de Programa. Este hecho ha sido la implantación en la ciudad de Sagunto de la factoría promovida por PowerCo en los terrenos de Parc Sagunt II, lo cual ha supuesto un impacto directo en las previsiones urbanísticas e inmobiliarias de la ciudad de Sagunto, así como en la tramitación de planes urbanísticos y proyectos inmobiliarios, no siendo ajeno a dicho impacto el Macrosector V.

La consecuencia directa de la implantación de dicha factoría ha sido la elevada demanda de vivienda a corto y medio plazo que se ha generado en la ciudad de Sagunto en relación con los puestos de trabajo directos e indirectos derivados de su puesta en marcha, lo que ha conducido a la revisión de los criterios y principios de algunos de los desarrollos urbanísticos de la ciudad todavía en trámite, entre los que también se halla el Macrosector V, para adecuarlos a esta nueva realidad económica y social.

Es en este contexto socio-económico en el que la Agrupación de Interés Urbanístico La Vila ha considerado necesario revisar la ordenación pormenorizada actualmente vigente con el fin de adecuarla a la demanda inmobiliaria actual existente en la ciudad por lo que propone al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto la propuesta de Modificación del Plan Parcial vigente que se acompaña a este documento.

4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación es realizar unos ajustes en la ordenación pormenorizada en las manzanas de uso residencial y uso terciario de la ordenación vigente, con el objetivo de:

- Posibilitar el aumento la edificabilidad residencial y el número de viviendas, mediante una ordenación alternativa en la zona este de la manzana terciaria, junto al bulevar central.
- Disponer de viviendas de mayor calidad con la generación de espacios libres en los bloques para dotar de mayores servicios comunitarios a las viviendas.
- Permitir en la manzana terciaria más usos terciarios compatibles y una regulación de la volumetría edificatoria menos rígida.

El incremento de la edificabilidad residencial queda limitado por el cumplimiento del mantenimiento o mejora del estándar dotacional global según el artículo 67 TRLOTUP y el cumplimiento de los estándares urbanísticos previstos en el Anexo IV del TRLOTUP.

Por otra parte el incremento residencial no puede suponer el incremento del número de viviendas que supere una densidad de 75 viv/ha, que contemplaba el plan parcial aprobado.

Para conseguirlo se modificará:

- El número de alturas en los bloques de uso residencial, aumentándolas, para obtener suelo libre de edificación en las manzanas de uso residencial.
- La regulación normativa de la implantación de edificabilidad terciaria en la manzana terciaria.
- La compatibilidad de nuevos usos terciarios en la manzana terciaria.
- La ordenación de la mancha terciaria, delimitando dos subzonas de ordenación. Subzona A, al oeste con un IEN bajo, alrededor de 0,8 , para usos terciarios "extensivos", que un porcentaje amplio de la parcela libre de edificación .

Subzona B , al este de la actual manzana , con un ancho de 45 m. , y un IEN de 2,47, para usos de mayor concentración de edificabilidad, oficinas , administrativos y usos hoteleros-turísticos.

- En la subzona B se establece una ordenación alternativa a la que se podrá optar si se desea destinar la edificabilidad prevista al uso residencial plurifamiliar, con las condiciones que se fijan en el presente documento.

5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación es reducido, afectando únicamente a parte de la ordenación pormenorizada, las parcelas de uso residencial y las de uso terciario, que en conjunto suponen 48.482,79 m², el 41,87% del sector.

Su contenido se establece y justifica en los apartados siguientes, indicando la situación urbanística y estado actual, la explicación y justificación de la modificación y la modificación propuesta de la ordenación pormenorizada.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

6.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ORDENACIÓN VIGENTE

La ordenación vigente en el ámbito del MACRO-SECTOR V es la establecida en la Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector.

Se trata de un sector de suelo urbanizable de uso dominante residencial de carácter plurifamiliar, de 115.771,41 m²s de superficie. Con un IEB de 1 m²t/m²s la edificabilidad total es de 115.771,41 m²t, distribuida entre 60.629,16 m²t de edificabilidad residencial y 55.142,25 m²t de edificabilidad terciaria.

El uso terciario se ubica en una gran manzana situado al oeste del sector de 40.738,72 m² de superficie, con un IEN por tanto de 1,3536 1m²t/m²s.

El uso residencial se distribuye en 6 manzanas en bloques con un ancho de 20 m, colmatadas y sin espacio libre privado en el interior de la manzana, con sus 4 fachadas colindantes a red viaria o zona verde.

La edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública asciende a 18.315,96 m²t, el 30,21% del total de la edificabilidad residencial.

La ficha de gestión del Sector de la Modificación nº 1 del Plan Parcial es:

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
Clase de suelo	Urbanizable	Sector	Msector V
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie del sector 115.771,41 m ²	Edificabilidad Bruta 115.771,41 m ² t	Edif. Residencial 60.629,16 m ² s	Edif. Terciaria 55.142,25 m ² s
	Índice Edificabilidad 1 m ² /m ² s	Índice Edif. Resid. 0,5237 m ² /m ² t	Índice Edif. Terc. 0,4763 m ² /m ² t
USOS Y TIPOLOGÍAS			
Uso Dominante:	Residencial	Usos Compatibles	
Tipologías:	Edificación volumen Especifico (RVE). Edificación Volumen Contenedor (TVC).	Subzona Residencial – Volumen Especifico (RVE): Comercial, Hotelero, Residencia Comunitaria, Oficina, Almacén, Establecimiento público, Garaje, Equipamiento. Subzona Terciaria – Volumen Contenedor (TVC): Hotelero, Residencia Comunitaria, Oficina, Almacén, Establecimiento público, Garaje, Equipamiento.	
GESTIÓN			
Unidad de Ejecución	UE-MSV	Área de reparto	AR-MSV
Gestión	INDIRECTA	Suelo público en el ámbito	5.140,61 m ² s
Red Primaria Adscrita	23.154,28 m ² s	Superf. Total Área Reparto	138.925,69 m ² s
Aprovechamiento Tipo	0,8333 m ² /m ² s	Superficies mínimas de cesión	Según estándares TRLOTUP
Condiciones para la redelimitación:		Superficie estimada objeto de parcelación	134.939,14 m ² s
<ul style="list-style-type: none"> - La unidad de ejecución o, en su caso, unidades de ejecución que se programen por redelimitación de la prevista, deberán conectar con las redes de servicios existentes, bien directamente o bien ejecutando las obras necesarias para ello. - En caso de división de la unidad de ejecución se exigirá proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las unidades de ejecución previstas. - En caso de optarse por la redelimitación de la única unidad de ejecución prevista se deberá justificar la misma atendiendo a circunstancias objetivas ajenas a la voluntad de los agentes intervinientes. 			
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo			
<ul style="list-style-type: none"> - Previo informe de la Conselleria competente en materia de educación, el suelo docente previsto se podrá destinar, total o parcialmente, a usos dotacionales alternativos cuando se estimen suficientemente cubiertas las necesidades de plazas escolares en función de las características globales de la población y oferta total existente. - Se deberá reservar el 30% de la edificabilidad residencial prevista para promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Dicha reserva se identificará debidamente en la documentación gráfica de ordenación del sector. - La delimitación del sector, zonas o dotaciones, podrá precisarse en los documentos de desarrollo – ejecución y gestión – de este planeamiento cuando se trate de ajustes debidos a las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la mejor ejecución de las obras de urbanización, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas - No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%) - No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación. - No disminuirá la superficie destinada a reservas dotacionales. - Se destinará una parcela de 10.750 m² para un centro educativo docente, QE-DOC (equipamiento educativo-cultural, centros docentes) conforme al Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanísticos y territorial de la Comunitat Valenciana. - La parcela destinada a centro educativo docente cumplirá los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. 			
Condiciones de conexión e integración			
<ul style="list-style-type: none"> - La actuación integrada que desarrolle la unidad de ejecución deberá garantizar la integración en la red de infraestructuras públicas. - No se podrá desarrollar ninguna unidad de ejecución que afecte a la continuidad de la red de caminos o de infraestructuras existentes sin que previa o simultáneamente se acometa la reposición de dichos servicios. - Deberá asumir como cargas externas de conexión de nuevas infraestructuras pertenecientes a la red general de abastecimiento de agua potable y recogida de aguas pluviales, conjuntamente y en coordinación con otros sectores colindantes según proyecto municipal. 			

Esta ficha contempla la red primaria adscrita al Sector de 23.154,28 m², pero no contempla la red primaria incluida de zona verde y red viaria que señalaba la Homologación y Plan Parcial aprobado inicialmente.

MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Las imágenes y la tabla siguientes reflejan la ordenación, imagen urbana y datos de la ordenación vigente.



MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

MACRO-SECTOR V -SAGUNT
DATOS ORDENACIÓN VIGENTE

SUPERFICIE SECTOR	115.771,41 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	23.154,28 m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	138.925,69 m ² s

USO RESIDENCIAL					
MANZANA	Sup PB Bloque	Alturas	Edificabilidad	Edif VPP	Edif libre
R1	1.381,24 m ²	V+A	7.638,67 m ² t		7.638,67 m ² t
R2	902,08 m ²	VIII+A	7.661,87 m ² t	7.661,87 m ² t	
R3	1.412,07 m ²	VIII+A	12.047,81 m ² t		12.047,81 m ² t
R4	1.548,68 m ²	VIII+A	13.222,63 m ² t		13.222,63 m ² t
R5	1.250,00 m ²	VIII+A	10.654,09 m ² t	10.654,09 m ² t	
R6	1.250,00 m ²	VII+A	9.404,09 m ² t		9.404,09 m ² t
TOTAL RES	7.744,07 m²		60.629,16 m²t	18.315,96 m²t	42.313,20 m²t

USO TERCIARIO		
MANANA	Superficie	Edificabilidad
T-1	40.738,72 m ²	55.142,25 m ² t

TOTAL RES	SUPERFICIE BLOQUES	SUPERFICIE MANZANAS	EDIF RES	Edif RES VPP	Edif RES LIBRE
	7.744,07 m ²	7.744,07 m ²	60.629,16 m ² t	18.315,96 m ² t	42.313,20 m ² t
				30,21%	69,79%
TOTAL TER		SUPERFICIE	EDIF TER	I. E. N. TER	
		40.738,72 m ²	55.142,25 m ² t	1,3536	
TOTAL SUELO LUCRATIVO		SUPERFICIE	EDIF TOTAL		
		48.482,79 m ²	115.771,41 m ² t		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RED PRIMARIA					
ZONA VERDE RED PRIMARIA		7.005,00 m ²			
RED SECUNDARIA					
ZONA VERDE RED SECUNDARIA		14.854,15 m ²	EQUIPAMIENTO		11.299,32 m ²
SVJ 1	1.807,79 m ² s		SQE - Escolar	10.750,77 m ² s	
SVJ 2	2.340,09 m ² s		SQM - Múltiple	548,55 m ² s	
SVJ 3	1.669,44 m ² s				
SVJ 4	1.608,60 m ² s				
SVJ 5	2.447,69 m ² s				
SVJ 6	3.686,45 m ² s				
SVA	1.294,09 m ² s		RED VIARIA		34.130,15 m ²
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					67.288,62 m ²

6.1.1.- AJUSTES EN LA PLANTA GENERAL.

Respecto la planta general de la ordenación del sector del plan parcial y el proyecto de urbanización se han realizado los siguientes ajustes:

Se ha considerado como base de ordenación para la presente modificación, la planta general contenida en el proyecto de urbanización, informado y aprobado por el Ayuntamiento, al objeto de hacer compatible las modificaciones propuestas en el presente borrador con los cálculos, determinaciones y replanteo del proyecto de urbanización.

Esta planta contiene un ajuste en la delimitación del ámbito de 115.771,41 m²s a 116.601,10 m²s, apenas un incremento del 0,72%, que deberá ser comprobado por los servicios técnicos municipales.

Asimismo la planta general del proyecto de urbanización difiere ligeramente de la base planificada en el plan parcial en la calle vial 5, que en el proyecto de urbanización figura con un trazado continuo sin el quiebro que tiene en el plan parcial. Esto provoca que las zonas verdes SJL-1 y SVA reduzcan su superficie. Para su ajuste se ha ampliado ligeramente la consideración de la superficie SVA dentro de los parámetros del Anexo IV TRLOTUP para las áreas de juego.

Asimismo el vial 5, que en las secciones del proyecto de urbanización figura con un ancho de 15,95 m, se ha delimitado con un ancho de 16 m, al igual que en las secciones del plan parcial.

Se ha ajustado ligeramente también la geometría de las manzanas residenciales, para dibujarlas como rectángulos, manteniendo la alineación vertical del bulevar central, ya que en que en la documentación gráfica digital no lo eran por no disponer de ángulos rectos en sus vértices. En este ajuste se ha incluido las alineaciones coincidentes, colindantes y paralelas a las manzanas residenciales de las zonas verdes y la manzana terciaria.

Las superficies de las zonas verdes consideradas han sido las de la base digital del proyecto de urbanización.

6.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

La problemática que enfrenta la ordenación proviene por una parte de la situación socio-económica actual y por otra parte de la propia ordenación establecida en la Modificación nº1 del plan parcial.

La necesidad, que se ha visto incrementada en los últimos años de forma general y específicamente en Sagunt, según se ha señalado en los antecedentes, de aumentar el número de viviendas en el mercado tanto para compra como para alquiler. La Modificación nº 1 redujo bastante la edificabilidad residencial a construir en el sector. La actual coyuntura del mercado inmobiliario residencial aconseja revertir en parte ese planteamiento anterior o permitir algún grado de flexibilidad para que se pueda reducir la edificabilidad terciaria y aumentar edificabilidad residencial.

Asimismo la demanda actual de viviendas se orienta hacia viviendas y conjuntos residenciales que dispongan y ofrezcan espacios libres para zonas comunes, de estancia, servicios comunitarios, que las manzanas de la ordenación vigente no tienen.

Adicionalmente a lo anterior, las grandes manzanas de uso terciario requieren disponer de una gran superficie de suelo libre de edificación para destinarlas a espacios comunes, circulaciones y zonas de estancia peatonales y aparcamientos. Para ello se requiere una relación entre edificabilidad y suelo, el índice de edificabilidad neta, menor que el que tiene en la ordenación vigente la manzana terciaria, que es de 1,35 y lo aconsejable es estar algo por debajo de 1.

Alternativamente otra opción es disponer de manzanas terciarias de menor superficie y mayor IEN, que no dispone la ordenación vigente.

Estas necesidades que plantea la problemática descrita pueden complementarse. Así, permitir una ordenación alterativa de uso residencia en la zona este de la actual manzana terciaria supondrá la disminución de la edificabilidad terciaria. Y con una reducción asimismo de su superficie se conseguirá un IEN en la manzana terciaria más cercano a 1.

Fortaleza. Frente a esta problemática el sector cuenta con fortalezas y oportunidades que han de ser consideradas en la evaluación y alternativas derivadas del avanzado esta de tramitación:

El sector cuenta con un Agente urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico "POLÍGONO LA VILA" y con un proyecto de urbanización aprobado que aporta valor por los menores plazos necesarios para el inicio de las obras de urbanización frente a otros sectores que no han iniciado su tramitación y no cuentan con proyecto de urbanización aprobado.

7. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

Las diferentes posibles alternativas se plantean sobre la ordenación pormenorizada del Sector al objeto de permitir un desarrollo que permita aumentar la edificabilidad residencial y consecuentemente el número de viviendas, dentro de las ratios legales de densidad y número de viviendas aplicables al sector.

7.1.- ALTERNATIVA 0. NO MODIFICAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.

Esta alternativa supone el mantenimiento de la ordenación actualmente vigente y la no propuesta de modificación alguna.

7.2.- ALTERNATIVAS. RESUMEN.

Todas las alternativas propuestas pretenden solucionar la problemática descrita, buscando conseguir:

- Aumentar la edificabilidad residencial y el número de viviendas y su calidad.
- Disminuir relación edificabilidad/suelo en la manzana terciaria.
- Permitir en la manzana terciaria como usos compatibles nuevos usos terciarios y una regulación de la volumetría edificatoria menos rígida.
- Permitir el uso alternativo residencial en zona este de la manzana terciaria, subzona terciaria b, sujeto a unas condiciones urbanísticas para su implantación.

Se plantean y estudian las siguientes alternativas:

Alternativa 1:

- Aumentar el número de plantas, hasta X+A, en los bloques residenciales para generar suelo para espacio libre privado y mejorar los servicios comunitarios de los bloques residenciales.
- Modificar los usos compatibles terciarios y los parámetros edificatorios en la manzana terciaria.
- Delimitar en la actual manzana terciaria dos subzonas de uso terciario, A y B, l objeto de disponer de dos tipologías de parcelas de uso terciario.

Subzona A. Situada al oeste, al objeto de disponer de una parcela terciaria con un IEN bajo, cercano al 0,8, para usos terciarios que requieran amplias superficies con baja edificabilidad unitaria.

Subzona B. Situada al este, con un ancho de 45 m. Esta subzona concentra el resto de la edificabilidad terciaria, con un IEN de 2,47 m²/m²s. Prevista para uso más intensivos que pueden desarrollarse en altura, como oficinas, administrativos, hoteleros.



- Establecer en la subzona B una ordenación alternativa a la que se podrá optar si se desea destinar la edificabilidad prevista al uso residencial plurifamiliar, con las condiciones que se fijan en el borrador.

Alternativa 2:

- Aumentar el número de plantas, hasta XI+A, en los bloques residenciales actuales para generar suelo para espacio libre privado y mejorar los servicios comunitarios de los bloques residenciales.
- Modificar los usos compatibles terciarios y los parámetros edificatorios en la manzana terciaria.
- Reducir el suelo de la manzana terciaria, en una franja al norte de la actual manzana, para situar suelo de uso residencial al objeto de incrementar la edificabilidad residencial para conseguir un producto inmobiliario más flexible y una mayor mezcla de usos compatibles.
- Consecuentemente con el incremento del suelo y la edificabilidad residencial, se disminuye la superficie y edificabilidad de la manzana terciaria

Alternativa 3:

- Aumentar el número de plantas, hasta XII+A, en los bloques residenciales para aumentar la edificabilidad residencial. Y desplazar los bloques R1 a R4 hacia el este para generar espacio libre privado colindante a esos bloques por el este, y mejorar los servicios comunitarios de los bloques residenciales.
- Aumentar el ancho y la superficie de las zonas verdes SVJ-2 a SVJ-4 (bulevar).
- Consecuentemente con el incremento del suelo y la edificabilidad residencial, se disminuye la superficie y edificabilidad de la manzana terciaria.
- Modificar los usos compatibles terciarios y los parámetros edificatorios en la manzana terciaria.

7.3.- ALTERNATIVA 1.

ÁMBITO. Las manzanas de uso residencial y la manzana de uso terciario.

ALCANCE Y CONTENIDO. Al objeto de solucionar la problemática descrita esta alternativa consiste en:

Manzanas residenciales actuales:

- Incrementar el número de alturas permitidas en los bloques, a IX-A en las manzanas R1 y R2 y a X+A en el resto, para liberar en cada bloque/manzana suelo para calificarlo como espacio libre privado y poder dotar a las viviendas de zonas comunes y mayores servicios comunitarios.

Manzana de uso terciario.

- Cambiar la regulación prevista actualmente de la disposición de la edificación, al objeto de poder concentra parte de la edificabilidad en un bloque con VIII plantas y el resto en I/II plantas para poder liberar suelo para zonas comunes y aparcamiento. Respecto a la previsión de las normas actuales que permiten con un Estudio de Detalle producir una situación similar, la diferencia consiste regular ya esta normativa de forma que no sea necesario acudir a la tramitación y aprobación de un instrumento de

planeamiento reforzando el carácter finalista del suelo y aumentar el número de plantas permitidas, para una parte de la edificabilidad, en dos, de VI a VIII.

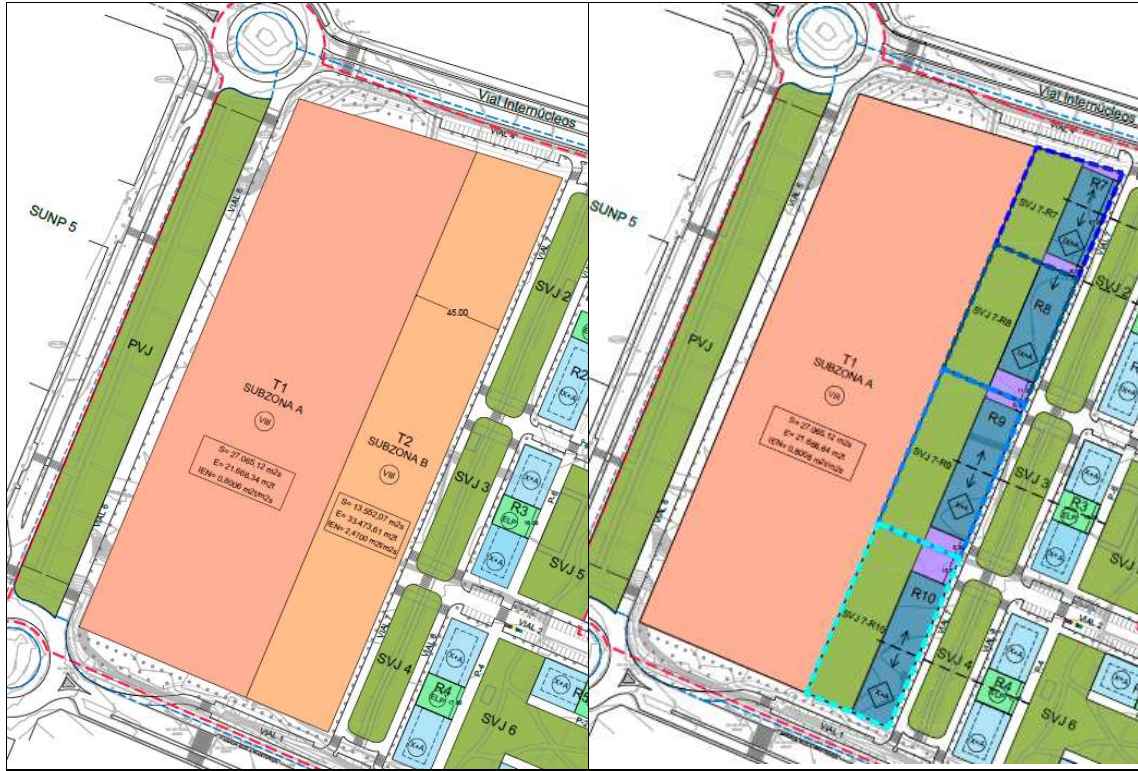
- Establecer como compatibles otros usos terciarios: sanitario, asistencial, educativo, cultural, ...

Permitir optar por el cambio de uso terciario a uso residencial en subzona B estableciendo para ello una ordenación alternativa.

- La normativa del plan parcial permitirá que en la subzona terciaria B se pueda optar a cambiar el uso de la edificabilidad terciaria prevista en la ordenación a un uso residencial plurifamiliar.

Para ello, en la subzona terciaria B se delimitan 4 ámbitos en los que se permite que se pueda optar a que toda la edificabilidad de uso terciario prevista en cada ámbito se cambie y se materialice en el uso residencial plurifamiliar, mediante bloques edificatorios en altura, con las siguientes condiciones.

- a) Deberá cambiar al uso residencial, en cada ámbito, toda la edificabilidad prevista en ese ámbito.
- b) Podrá optarse y realizar el cambio de la edificabilidad de uso terciario a uso residencial en cada ámbito de forma independiente, no siendo obligatorio que se realice la opción y el cambio en los cuatro ámbitos delimitados en la subzona B.
- c) Condición obligatoria del cambio de uso de la edificabilidad en los ámbitos delimitados en la subzona B será la cesión y urbanización de la zona verde y la red viaria peatonal prevista en cada ámbito.
- d) Se destinará a vivienda protegida, en cada ámbito, como mínimo el 30 % de la edificabilidad prevista en ese ámbito.



ORDENACIÓN USO TERCIARIO			ALTERNATIVA USO RESIDENCIAL		
ÁMBITO	SUPERFICIE	EDIR TER	ÁMBITO	SUPERFICIE	EDIF RES
SUBZONA TERCIARIA B	13.552,07 m²s	33.473,61 m²t	1	2.494,22 m²s	6.160,72 m²t
			2	3.070,35 m²s	7.583,76 m²t
			3	3.807,00 m²s	9.403,29 m²t
			4	4.180,50 m²s	10.325,84 m²t
TOTAL TER	13.552,07 m²s	33.473,61 m²t	TOTAL RES	13.552,07 m²s	33.473,61 m²t

En los 4 ámbitos delimitados en la subzona terciaria B en los que se permite el cambio de uso de la edificabilidad terciaria a residencial plurifamiliar, se ha establecido una ordenación alternativa para el caso en que se opte por el cambio de uso.

En cada ámbito se han calificado urbanística tres zonas:

- Zona verde. De ancho 25 m situada en la franja oeste de cada ámbito, de separación con la subzona A. Franja de amortiguación de las posibles molestias producidas por los usos terciarios posibles en esta subzona con la implantación de piezas residenciales en el borde de la manzana.
- Zona privada de uso residencial. Zona prevista para la construcción de los bloques de uso residencial y el ELP vinculado a ellos. Los bloques deberán llevar adosado, obligatoriamente, un espacio libre privado vinculado al bloque, de igual modo que el resto de las edificaciones residenciales previstas en el sector, para dar coherencia a la ordenación, esta zona coincidirá en dimensiones y posición con las equivalentes situadas en el ámbito de bloques+ELP situados al este del bulevar central.

- Red viaria peatonal. Viario peatonal de uso público que conecta la acera oeste del bulevar central con las nuevas zonas verdes, permitiendo el uso privado del subsuelo para aparcamientos vinculados a la edificación residencial del ámbito en el que se sitúa.

Los ámbitos se han delimitado con los siguientes condicionantes:

- Con un viario peatonal de separación entre ellos de al menos 5.
- Que la relación de superficie de cesión de suelo / edificabilidad sea similar en los cuatro ámbitos.
- Que se pueda materializar la edificabilidad con el número máximo de plantas permitido con un espacio libre privado de al menos 14 m de ancho.

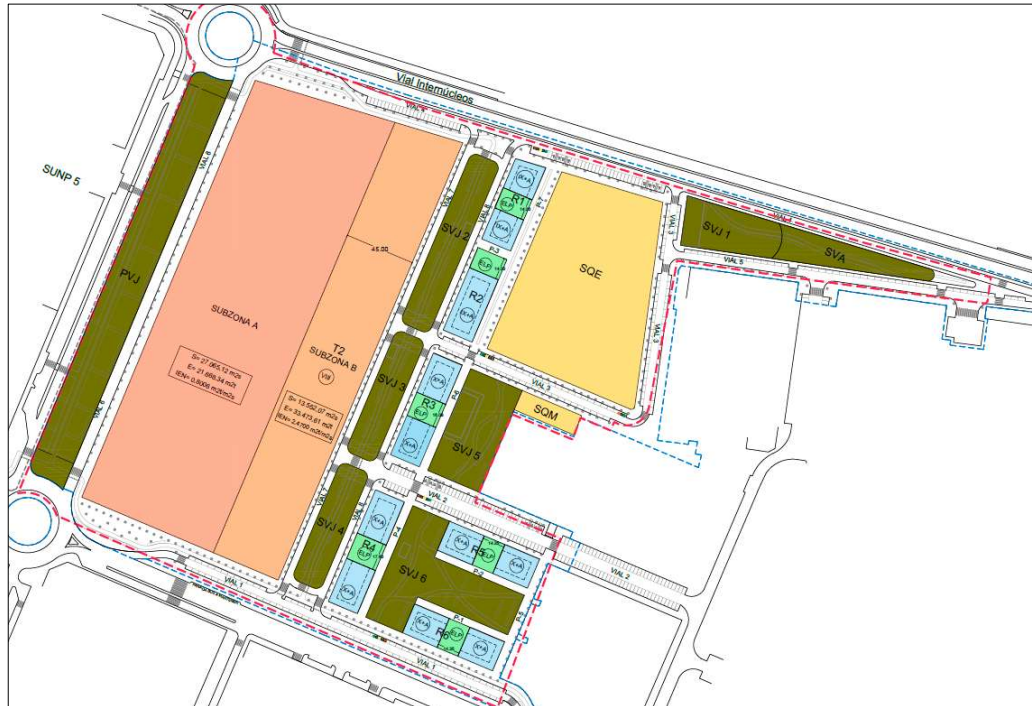
Las imágenes y las tablas siguientes reflejan la ordenación, imagen urbana y datos de la ALTERNATIVA 1, con su variante.

ALT 1. Sin desarrollar el uso alternativo residencial en la subzona terciaria B.

ALT 1_ALT_RES En caso de que se desarrolle la totalidad del uso alternativo residencial en la subzona terciaria B.

ALT 1

ORDENACIÓN PROPUESTA SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN SUBZONA TERCIARIA B



MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

SECTOR MSV -SAGUNT
DATOS ORDENACIÓN PROPUESTA
SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN LA SUBZONA TERCIARIA B

SUPERFICIE SECTOR	115.771,41 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	23.154,28 m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	138.925,69 m ² s

USO RESIDENCIAL							
MANZANA	Sup ELP	Sup Bloque	Sup Ático	Alturas	Edificabilidad	Edif VPP	Edif Libre
R1	280,00 m ² s	854,86 m ² s	463,84 m ² s	IX+A	8.157,56 m ² t		8.157,56 m ² t
R2	280,00 m ² s	864,60 m ² s	422,76 m ² s	IX+A	8.204,16 m ² t	8.204,16 m ² t	
R3	321,60 m ² s	1.090,40 m ² s	558,24 m ² s	X+A	11.462,24 m ² t		11.462,24 m ² t
R4	352,00 m ² s	1.196,00 m ² s	621,60 m ² s	X+A	12.581,60 m ² t		12.581,60 m ² t
R5	287,00 m ² s	963,00 m ² s	481,80 m ² s	X+A	10.111,80 m ² t	10.111,80 m ² t	
R6	287,00 m ² s	963,00 m ² s	481,80 m ² s	X+A	10.111,80 m ² t		10.111,80 m ² t
TOTAL RES	1.807,60 m²s	5.931,86 m²s	3.030,04 m²s		60.629,16 m²t	18.315,96 m²t	42.313,20 m²t

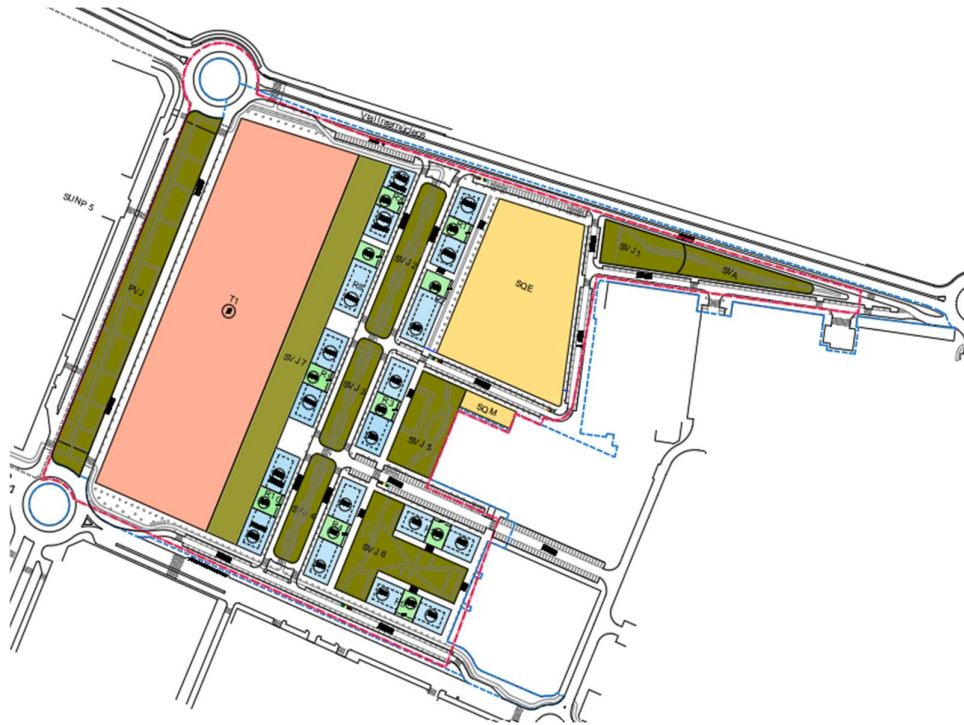
30,21% 69,79%

USO TERCARIO			
MANZANA	Superficie	Edificabilidad	I. E. N. TER
T-1	27.065,12 m ² s	21.668,64 m ² t	0,8006 m ² t/m ² s
T-2	13.552,07 m ² s	33.473,61 m ² t	2,4700 m ² t/m ² s
TOTAL TER	40.617,19 m²s	55.142,25 m²t	

TOTAL RES	SUPERFICIE BLOQUES	SUPERFICIE MANZANAS	EDIF RES	Edif VPP	Edif LIBRE
	5.931,86 m ²	7.739,46 m ²	60.629,16 m ² t	18.315,96 m ² t	42.313,20 m ² t
				30,21%	69,79%
TOTAL TER		SUPERFICIE	EDIF TER		
		40.617,19 m ²	55.142,25 m ² t		
TOTAL SUELO LUCRATIVO		SUPERFICIE	EDIF TOTAL		
		48.356,65 m ²	115.771,41 m ² t		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RED PRIMARIA					
ZONA VERDE RED PRIMARIA		7.143,33 m ²			
RED SECUNDARIA					
ZONA VERDE RED SECUNDARIA		15.040,60 m ²	EQUIPAMIENTO		11.299,39 m ²
SVJ 1	1.699,27 m ² s		SQE - Escolar	10.750,84 m ² s	
SVJ 2	2.340,48 m ² s		SQM - Múltiple	548,55 m ² s	
SVJ 3	1.669,90 m ² s				
SVJ 4	1.608,77 m ² s				
SVJ 5	2.526,37 m ² s				
SVJ 6	3.686,20 m ² s				
SVA	1.509,61 m ² s	RED VIARIA	33.931,44 m ²		
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					67.414,76 m²

ALT 1_ALT RES



MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

SECTOR MSV -SAGUNT	
DATOS ORDENACIÓN PROPUESTA	
SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN LA SUBZONA TERCIARIA B	

SUPERFICIE SECTOR	115.771,41 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	23.154,28 m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	138.925,69 m ² s

USO RESIDENCIAL								
MANZANA	Sup ELP	Sup Bloque	Sup Man RES	Sup Ático	Alturas	Edificabilidad	Edif VPP	Edif Libre
R1	280,00 m ² s	854,86 m ² s	1.134,86 m ² s	463,84 m ² s	IX+A	8.157,56 m ² t		8.157,56 m ² t
R2	280,00 m ² s	864,60 m ² s	1.144,60 m ² s	422,76 m ² s	IX+A	8.204,16 m ² t	8.204,16 m ² t	
R3	321,60 m ² s	1.090,40 m ² s	1.412,00 m ² s	558,24 m ² s	X+A	11.462,24 m ² t		11.462,24 m ² t
R4	352,00 m ² s	1.196,00 m ² s	1.548,00 m ² s	621,60 m ² s	X+A	12.581,60 m ² t		12.581,60 m ² t
R5	287,00 m ² s	963,00 m ² s	1.250,00 m ² s	481,80 m ² s	X+A	10.111,80 m ² t	10.111,80 m ² t	
R6	287,00 m ² s	963,00 m ² s	1.250,00 m ² s	481,80 m ² s	X+A	10.111,80 m ² t		10.111,80 m ² t
SUBTOTAL	1.807,60 m²s	5.931,86 m²s	7.739,46 m²s	3.030,04 m²s		60.629,16 m²s	18.315,96 m²s	42.313,20 m²s
						30,21%		69,79%

USO RESIDENCIAL ALTERNATIVO								
ÁMBITO	Sup. Ámbito	Sup Cesión	Sup Man RES		Alturas	Edificabilidad	Edif VPP	Edif Libre
1	2.494,22 m ² s	1.552,62 m ² s	941,60 m ² s		VIII+A	6.160,72 m ² t	1.848,22 m ² t	4.312,51 m ² t
2	3.070,35 m ² s	1.925,75 m ² s	1.144,60 m ² s		X+A	7.583,76 m ² t	2.275,13 m ² t	5.308,64 m ² t
3	3.807,00 m ² s	2.395,00 m ² s	1.412,00 m ² s		X+A	9.403,29 m ² t	2.820,99 m ² t	6.582,30 m ² t
4	4.180,50 m ² s	2.632,50 m ² s	1.548,00 m ² s		X+A	10.325,84 m ² t	3.097,75 m ² t	7.228,08 m ² t
TOTAL RES	13.552,07 m²s	8.505,87 m²s	5.046,20 m²s			33.473,61 m²t	10.042,08 m²t	23.431,53 m²t
						30,00%		70,00%

USO TERCIARIO			
MANZANA	Superficie	Edificabilidad	I. E. N. TER
T-1	27.065,12 m ² s	21.668,64 m ² s	0,8006

TOTAL RES	SUPERFICIE BLOQUES	SUPERFICIE MANZANAS	EDIF RES	Edif VPP	Edif LIBRE
		12.785,66 m ²	94.102,77 m ² t	28.358,04 m ² t	65.744,73 m ² t
				30,14%	69,86%
TOTAL TER	SUPERFICIE	EDIR TER	I. E. N. TER		
	27.065,12 m ²	21.668,64 m ² t	0,8006		
TOTAL SUELO LUCRATIVO	SUPERFICIE	EDIF TOTAL			
	39.850,78 m ²	115.771,41 m ² t			

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RED PRIMARIA					
ZONA VERDE RED PRIMARIA	7.143,33 m ²				
RED SECUNDARIA					
ZONA VERDE RED SECUNDARIA	22.542,43 m ²			EQUIPAMIENTO	11.299,39 m ²
SVJ 1	1.699,27 m ² s			SQE - Escolar	10.750,84 m ² s
SVJ 2	2.340,48 m ² s			SQM - Múltiple	548,55 m ² s
SVJ 3	1.669,90 m ² s				
SVJ 4	1.608,77 m ² s				
SVJ 5	2.526,37 m ² s				
SVJ 6	3.686,20 m ² s				
SVJ-ÁMBITO ALT 1	1.358,58 m ² s				
SVJ-ÁMBITO ALT 2	1.705,75 m ² s				
SVJ-ÁMBITO ALT 3	2.115,00 m ² s				
SVJ-ÁMBITO ALT 4	2.322,50 m ² s				
SVA	1.509,61 m ² s			RED VIARIA	34.935,48 m ²
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					75.920,63 m²

7.4.- ALTERNATIVA 2

ÁMBITO. Las manzanas de uso residencial y la manzana de uso terciario.

ALCANCE Y CONTENIDO. Al objeto de solucionar la problemática descrita esta alternativa consiste en:

Inicialmente la Alternativa 2 es idéntica a la Alternativa 1. Cambia en esta Alternativa, respecto la Alternativa 1, las condiciones de compatibilidad del uso residencial en la manzana terciaria y su situación en dicha manzana.

Inicialmente

Manzanas residenciales actuales:

- Incrementar el número de alturas permitidas en los bloques, a VIII en la manzana R1 y a X en el resto, para liberar en cada bloque/manzana suelo para calificarlo como espacio libre privado.

Manzana de uso terciario.

- Cambiar la regulación prevista actualmente de la disposición de la edificación, al objeto de poder concentra parte de la edificabilidad en un bloque con VIII plantas y el resto en I/II plantas para poder liberar suelo para zonas comunes y aparcamiento. Respecto a la previsión de las normas actuales que permiten con un Estudio de Detalle producir una situación similar, la diferencia consiste regular ya esta normativa de forma que no sea necesario acudir a la tramitación y aprobación de un instrumento de planeamiento reforzando el carácter finalista del suelo y aumentar el número de plantas permitidas, para una parte de la edificabilidad, en dos, de VI a VIII.
- Establecer como compatibles otros usos terciarios: sanitario, asistencial, educativo, cultural, ...
- Reducir la manzana terciaria en una franja al norte de la manzana, de modo que se disminuye la superficie y edificabilidad de la manzana terciaria quedando con:

MANZANA USO TERCIARIO T-1		
SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	I. E. N. TER
25.581,87 m ²	21.429,93 m ² t	0,8377

Nuevas manzanas residenciales.

- En una franja al norte de la actual manzana terciaria se delimitan nuevas manzanas residenciales, con bloques de uso residencial plurifamiliar y espacio libre privado:
 - Los nuevos bloques residenciales se situarán en una banda situada al norte de la manzana terciaria ocupándola toda de oeste a este, con una disposición de bloques longitudinal N-S, con el correspondiente espacio libre privado. Serán los nuevos bloques R7 a R9.

- Se contemplará una zona verde entre los nuevos bloques residenciales y la manzana terciaria de un ancho de 555 m, SVJ-7, alienada con la alineación sur del bloque R2.
- El número de plantas permitidas en los nuevos bloques serán las que permitan mantener o mejorar el EDG y cumplir con los estándares del Anexo IV TRLOTUP, de acuerdo al nuevo suelo dotacional de zona verde SVJ-7.

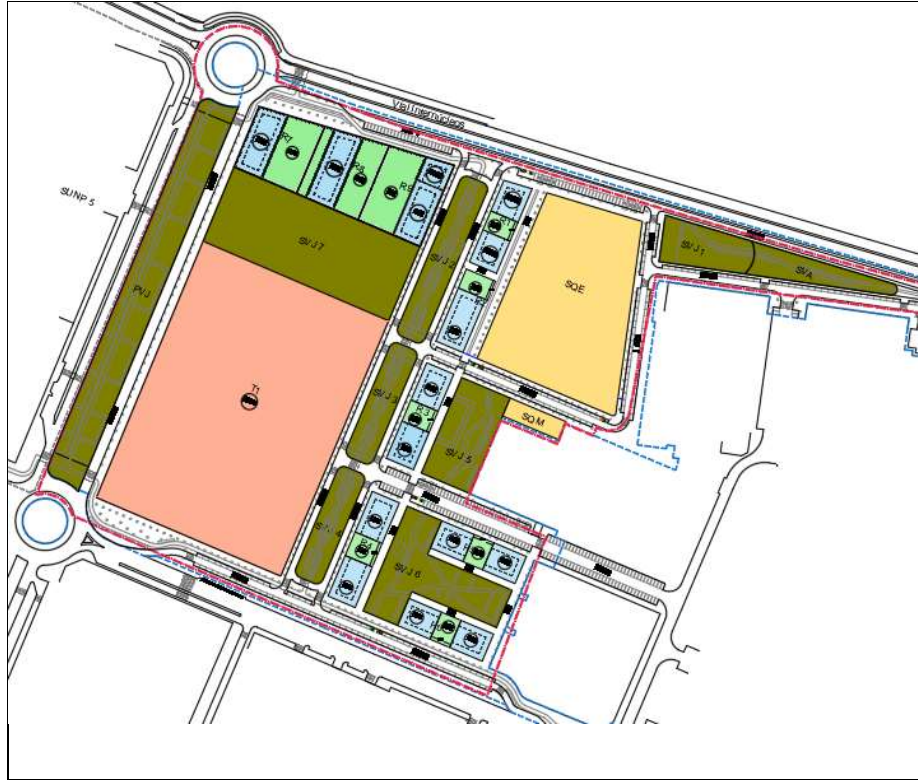
Las alturas de los bloques se concretarán en el Estudio de Detalle. Indicativamente las siguiente permiten llegar a una edificabilidad residencial total de 94.341,48 m², similar a la alcanzada en la Alternativa 1.

R7	XI+A
R8	XI+A
R9	VII-X+A

- Se podría aumentar la edificabilidad residencial y consecuentemente reducir la edificabilidad terciaria incrementando el número de plantas en los nuevos bloques residenciales. Esto conllevaría necesariamente incrementar la superficie de la nueva zona verde SVJ-7 y reducir la superficie de la manzana terciaria.

Las imágenes y las tablas siguientes reflejan la ordenación, imagen urbana y datos de la ALTERNATIVA 2, **ALT 2**.

ALT 2



MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

SECTOR MSV -SAGUNT
DATOS ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2

SUPERFICIE SECTOR	115.771,41 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	23.154,28 m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	138.925,69 m ² s

USO RESIDENCIAL							
MANZANA	Sup ELP	Sup Bloque	Sup Ático	Alturas	Edificabilidad	Edif VPP	Edif Libre
R1	280,00 m ² s	854,86 m ² s	463,84 m ² s	IX+A	8.157,56 m ² s		8.157,56 m ² t
R2	280,00 m ² s	864,60 m ² s	422,76 m ² s	IX+A	8.204,16 m ² s	8.204,16 m ² t	
R3	321,60 m ² s	1.090,40 m ² s	558,24 m ² s	X+A	11.462,24 m ² s		11.462,24 m ² t
R4	352,00 m ² s	1.196,00 m ² s	621,60 m ² s	X+A	12.581,60 m ² s		12.581,60 m ² t
R5	287,00 m ² s	963,00 m ² s	481,80 m ² s	X+A	10.111,80 m ² s	10.111,80 m ² t	
R6	287,00 m ² s	963,00 m ² s	481,80 m ² s	X+A	10.111,80 m ² s		10.111,80 m ² t
R7	1.248,94 m ² s	922,55 m ² s	460,57 m ² s	XI+A	10.608,62 m ² t		10.608,62 m ² t
R8	1.341,09 m ² s	1.028,91 m ² s	521,49 m ² s	XI+A	11.839,50 m ² t		11.839,50 m ² s
R9.1	396,64 m ² s	354,96 m ² s	164,74 m ² s	VII+A	2.649,46 m ² t	2.649,46 m ² t	
R9.2	1.063,54 m ² s	820,53 m ² s	396,31 m ² s	X+A	8.601,61 m ² t	8.601,61 m ² t	
TOTAL RES	5.857,81 m²s	9.058,81 m²s	4.573,15 m²s		94.328,35 m²t	29.567,03 m²t	64.761,32 m²t

31,34% 68,66%

USO TERCIARIO		
MANZANA	Superficie	Edificabilidad
T-1	25.581,87 m ² s	21.443,06 m ² t

TOTAL RES	SUPERFICIE BLOQUES	SUPERFICIE MANZANAS	EDIF RES	Edif VPP	Edif LIBRE
		9.058,81 m ²	14.916,62 m ²	94.328,35 m ² t	29.567,03 m ² t
				31,34%	68,66%
TOTAL TER		SUPERFICIE	EDIF TER	I. E. N. TER	
		25.581,87 m ²	21.443,06 m ² t	0,8382	
TOTAL SUELO LUCRATIVO		SUPERFICIE	EDIF TOTAL		
		40.498,49 m ²	115.771,41 m ² t		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RED PRIMARIA					
ZONA VERDE RED PRIMARIA		7.143,33 m ²			
RED SECUNDARIA					
ZONA VERDE RED SECUNDARIA		22.605,37 m ²	EQUIPAMIENTO		11.299,39 m ²
SVJ 1	1.699,27 m ² s		SQE - Escolar	10.750,84 m ² s	
SVJ 2	2.340,48 m ² s		SQM - Múltiple	548,55 m ² s	
SVJ 3	1.669,90 m ² s				
SVJ 4	1.608,77 m ² s				
SVJ 5	2.526,37 m ² s				
SVJ 6	3.686,20 m ² s				
SVJ 7	7.564,77 m ² s				
SVA	1.509,61 m ² s		RED VIARIA		34.224,83 m ²
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					75.272,92 m²

7.5.- ALTERNATIVA 3

ÁMBITO. Las manzanas de uso residencial y la manzana de uso terciario., así como el espacio viario entre las manzanas de uso residencial y la manzana terciaria.

ALCANCE Y CONTENIDO. Al objeto de solucionar la problemática descrita esta alternativa consiste en:

Manzanas residenciales actuales:

- Incrementar el número de alturas permitidas en los bloques para alcanzar una edificabilidad residencial similar a las de las alternativas ALT1_ED y ALT 2_ED: X+A en las manzanas R1 y R2 y XII+A en las manzanas R3, R4, R5 y R6. Y desplazar la línea de bloques de las manzanas R1 a R4 14 m hacia el oeste para generar un espacio libre privado colindante a esas manzanas al este de ellas.
- Con el incremento de alturas en los bloques residenciales se alcanza la edificabilidad residencial a 92.828,64 m²t, similar a la de las ALT 1_ED y ALT2_ED.
- Incrementar en 15 m el ancho de las zonas verdes SVJ-2 a SVJ-4 para ajustarse al incremento de edificabilidad residencial.

Manzana de uso terciario.

- Cambiar la regulación prevista actualmente de la disposición de la edificación, al objeto de poder concentra parte de la edificabilidad en un bloque con VIII plantas y el resto en I/II plantas para poder liberar suelo para zonas comunes y aparcamiento. Respecto a la previsión de las normas actuales que permiten con un Estudio de Detalle producir una situación similar, la diferencia consiste regular ya esta normativa de forma que no sea necesario acudir a la tramitación y aprobación de un instrumento de planeamiento reforzando el carácter finalista del suelo y aumentar el número de plantas permitidas, para una parte de la edificabilidad, en dos, de VI a VIII.
- Establecer como compatibles otros usos terciarios: sanitario, asistencial, educativo, cultural, ...
- Consecuentemente con el incremento de la edificabilidad residencial y del suelo para espacio libre privado residencial, se reduce el suelo y la edificabilidad de la manzana terciaria. Quedando con una superficie de 28.873,54 m² y una edificabilidad de 22.942,77 m²t.

MANZANA USO TERCIARIO T-1		
SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	I. E. N. TER
28.873,54 m²	22.942,77 m²t	0,7946

Las imágenes y las tablas siguientes reflejan la ordenación, imagen urbana y datos de la ALTERNATIVA 3. **ALT_3**

ALT 3



MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V".

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

SECTOR MSV -SAGUNT
DATOS ORDENACIÓN ALTERNATIVA 3

SUPERFICIE SECTOR	115.771,41 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	23.154,28 m ² s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	138.925,69 m ² s

USO RESIDENCIAL							
MANZANA	Sup ELP	Sup Bloque	Sup Ático	Alturas	Edificabilidad	Edif VPP	Edif Libre
R1	280,00 m ² s	1.228,40 m ² s	689,04 m ² s	X+A	12.973,04 m ² t		12.973,04 m ² t
R2	280,00 m ² s	1.066,00 m ² s	591,60 m ² s	X+A	11.251,60 m ² t		11.251,60 m ² t
R3	313,20 m ² s	1.412,00 m ² s	799,20 m ² s	XII+A	17.743,20 m ² t	12.708,00 m ² t	5.035,20 m ² t
R4	348,00 m ² s	1.548,00 m ² s	880,80 m ² s	XII+A	19.456,80 m ² t		19.456,80 m ² t
R5	0,00 m ² s	1.250,00 m ² s	702,00 m ² s	XII+A	15.702,00 m ² t	15.702,00 m ² t	
R6	0,00 m ² s	1.250,00 m ² s	702,00 m ² s	XII+A	15.702,00 m ² t		15.702,00 m ² t
TOTAL RES	1.221,20 m²s	7.754,40 m²s	4.364,64 m²s		92.828,64 m²t	28.410,00 m²t	64.418,64 m²t

30,60% 226,75%

USO TERCIARIO		
MANZANA	Superficie	Edificabilidad
T-1	28.873,54 m ² s	22.942,77 m ² t

TOTAL RES	SUPERFICIE BLOQUES	SUPERFICIE MANZANAS	EDIF RES	Edif VPP	Edif LIBRE
	7.754,40 m ²	8.975,60 m ²	92.828,64 m ² t	28.410,00 m ² t	64.418,64 m ² t
				30,60%	69,40%
TOTAL TER		SUPERFICIE	EDIF TER	I. E. N. TER	
		28.873,54 m ²	22.942,77 m ² t	0,7946	
TOTAL SUELO LUCRATIVO		SUPERFICIE	EDIF TOTAL		
		37.849,14 m ²	115.771,41 m ² t		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RED PRIMARIA					
ZONA VERDE RED PRIMARIA		7.143,33 m ²			
RED SECUNDARIA					
ZONA VERDE RED SECUNDARIA		22.243,50 m ²	EQUIPAMIENTO		11.304,03 m ²
SVJ 1	1.807,79 m ² s		SQE - Escolar	10.755,48 m ² s	
SVJ 2	4.953,44 m ² s		SQM - Múltiple	548,55 m ² s	
SVJ 3	4.117,04 m ² s				
SVJ 4	3.643,05 m ² s				
SVJ 5	2.526,37 m ² s				
SVJ 6	3.686,20 m ² s				
SVA	1.509,61 m ² s	RED VIARIA	37.231,41 m ²		
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					77.922,27 m ²

7.6.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

Los análisis de las alternativas se realizan entre la Alternativa 1 y 2, ambas con el desarrollo del uso residencial alternativo en arte de la manzana terciaria, y la Alternativa 3, en la situación en que las 3 alternativas tienen una edificabilidad residencial similar.

	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE TERCIARIA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	I. E. N. TER
ORDENACIÓN VIGENTE	60.629,16 m²t	VIII+A	40.738,72 m²s	55.142,25 m²t	1,3536
ALTERNATIVA 1_ALT RES	94.102,77 m²t	X+A	27.065,12 m²s	21.668,64 m²t	0,8006
ALTERNATIVA 2_ALT RES	94.328,35 m²t	XI+A	25.581,87 m²s	21.443,06 m²t	0,8382
ALTERNATIVA 3	92.828,64 m²t	XII+A	28.873,54 m²s	22.942,77 m²t	0,7946

Adecuación al proyecto de urbanización.

Las Alternativas 1 y 2 se adecuan básicamente al proyecto de urbanización aprobado, no se modifica la red viaria, ni se configura ninguna manzana que requiera un frente viario con servicios urbanísticos por los que no se contemplen en el proyecto de urbanización.

Las nuevas zonas verdes a urbanizar, irán a cargo de los ámbitos en los que se opte por el uso residencial alternativo en parte de la manzana terciaria. Por tanto no afecta al proyecto de urbanización.

Y Puede ser necesario algún ajuste específico en las instalaciones donde vayan a situarse las nuevas manzanas residenciales.

Por contra, la Alternativa 3 sí que obliga a una modificación significativa del proyecto de urbanización por el nuevo trazado previsto de red viaria y ampliación de la zona verde del bulevar central.

Afección ambiental.

Las tres alternativas se desarrollan en el ámbito del plan parcial, sin generar afecciones ambientales.

No obstante, el sector limita por el norte con suelo no urbanizable. Junto a este límite la alternativa 2 prevé un mayor número de bloques residenciales y de mayor altura, que las alternativas 1 y 3.

Régimen de alturas. Paisaje y ciudad.

Las alturas máximas que plantean las alternativas son:

Alternativa 1 De IX+A a X+A. En los bloques con el uso alternativo residencial, igualmente de IX+A a X+A.

Alternativa 2 De IX a XI+A.

Alternativa 3 2 de X+A y 4 de XII+A.

Las alternativas con mayor número de plantas en los bloques son las alternativas 2 y 3. Los bloques con mayor número de alturas, XI+A y XII+A, de las alternativas 2 y 3, respectivamente, se producen en los límites norte y sur del sector.

La alternativa con menores alturas en los bloques, considerados en conjunto todos ellos, es la Alternativa 1, que es la que genera menor alteración en el paisaje, manteniéndose en un régimen de alturas más similar al actual.

En cuanto al conjunto de barrio integrado en el entorno de ciudad que generan las 3 alternativa cabe señalar:

La Alternativa 2 plantea un mayor número de viviendas y uso residencial frente al vial norte "Inter-núcleos". Este es un viario de circulación rápida y con mayor nivel de tráfico que el resto de la red viaria, por lo que generaría mayores molestias. Asimismo se trata de un viario menos adecuado para el tránsito peatonal.

En la alternativa 2 los nuevos bloques residenciales, se crean al norte de la manzana terciaria. Como se puede apreciar en las imágenes, la gran manzana terciaria relega estos bloques a una situación aislada del resto del conjunto residencial y de los servicios del barrio.

Por el contrario las alternativas 1 y 3 concentran los usos residenciales en una zona central y conjunta del sector. Con mayor accesibilidad a los servicios y equipamientos externos del sector (colegio, parque...).

La alternativa 3 es la que desarrolla bloque de mayor altura y en mayor proporción que las otras alternativas. 4 de los bloques que contempla alcanzan un número de plantas alto, XII+A, que suponen 68.604,00 m²t, más del 73% de la edificabilidad residencial de la alternativa.

En la alternativa 3 también, hay dos bloques, R5 y R6 sin espacio libre asociado a ellos y por tanto con menor capacidad de disponer de servicios comunitarios y espacios comunes.

La alternativa 1 es la que menos alturas desarrolla en sus bloques. El máximo es X+A y solamente en que se desarrolla solamente en 6 de sus 10 bloques que suponen 63.996,57 m²t, el 68,01% de la edificabilidad residencial de la alternativa.

7.7.- ALTERNATIVA PROPUESTA.

En base al análisis anterior, se propone desarrollar la Modificación eligiendo la alternativa 1 por los siguientes motivos.

Se adecua al proyecto de urbanización, no genera nuevas afecciones ambientales, es la que cuenta con menores alturas en los bloques residenciales y genera un conjunto residencial agrupado integrado en el barrio y que concentra mayor población en una situación cercana a los servicios y equipamiento existentes externos al sector.

8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

La aprobación de la Modificación tendrá como consecuencia el ajuste de la ordenación pormenorizada del ámbito del Macro-Sector V, de forma que se pueda desarrollar una oferta urbanística de mayor calidad:

Mayor número de viviendas con espacio libre para mayores espacios comunes y servicios comunitarios

Suelo terciario con más usos terciarios compatibles.

En la manzana terciaria una Relación edificabilidad/suelo y parámetros urbanísticos más ajustados a las necesidades actuales.

9. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación del Plan Parcial objeto de este documento se encuentra en un entorno propio de una zona urbana, disponiendo de acceso a todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios que garantizan el correcto funcionamiento del sector que se pretende modificar.

9.1.- DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO EN EL ÁMBITO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La situación del medio ambiente y territorio es la propia de una zona situada en un intersticio urbano en avanzado proceso de consolidación, por lo que se dispone de todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios en un entorno inmediato.

La propia delimitación del sector abarca la totalidad de los terrenos no urbanizados situados entre el barrio El Baladre y el sector SUNP-5 ya urbanizado. Además, se encuentra limitado por el norte por el Vial denominado Internúcleos.

Tal como se indicó en la evaluación ambiental de la Modificación nº 1, de acuerdo a la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (MAGRAMA), las afecciones por inundabilidad en el peor de los escenarios (período de retorno T=500 años) son inexistentes en el ámbito del sector:



Por lo anteriormente expuesto, se entiende que no existen riesgos reales sobre el ámbito de actuación.

9.2.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

No existen afecciones o elementos ambientales que condicionen el desarrollo del sector: No se prevé que la modificación propuesta en el presente documento conlleve efectos nuevos ni negativos sobre el medio ambiente, puesto que los usos, actividades y edificabilidades establecidas en la Modificación nº 2 del Plan Parcial propuesta son en inicio los mismos que los establecidos en el planeamiento vigente.

En caso de desarrollarse la opción del uso alternativo residencial en la franja este de la manzana terciaria se incrementará la edificabilidad residencial y se disminuirá la edificabilidad terciaria.

Esto supondrá, en todo caso, una mejora de los efectos sobre el medio ambiente y cambio climático ya que el uso terciario genera un mayor uso del vehículo motorizado que el uso residencial. La disminución de la edificabilidad terciaria disminuirá el tráfico motorizado y la emisión de gases efecto invernadero, minorando por tanto los efectos previsibles sobre el medio ambiente y el cambio climático.

La apuesta de la ordenación vigente por modelos de movilidad no motorizada en el sector y su conexión con el entorno de la Modificación nº 1 ya supuso, de acuerdo a su evaluación ambiental, una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero con respecto a la ordenación anterior. La presente modificación mantiene y refuerza esa apuesta con los nuevos bloques residenciales en conexión directa con las zonas verdes y el bulevar central.

En conclusión, los efectos previsibles del planeamiento sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio, no se alteran o se ven en todo caso mejorados por la presente modificación.

9.3.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La modificación propuesta, por su propio alcance y carácter de limitarse a una modificación menor de parte de la ordenación pormenorizada del plan parcial ya aprobado del Macro-sector V, no supone incumplimiento ni tiene incidencia sobre la ETCV.

Igualmente, dada la escasa entidad y alcance descrito de la modificación no tiene incidencia en los instrumentos de planificación territorial o sectorial, y no presenta ninguna afección sobre los diferentes planes territoriales vigentes.

9.3.1.- RESPECTO A PLANES MUNICIPALES

Plan Acústico Municipal – PAM y Plan de Movilidad Urbana Sostenible - PMUS

La Modificación nº1 del Plan Parcial del MSV de Sagunto analizó el Plan Acústico Municipal – PAM y Plan de Movilidad Urbana Sostenible – PMUS y determinó la incorporación a la ordenación y al proyecto de urbanización de diferentes medidas correctoras contempladas en ambos planes.

La presente Modificación no afecta ni impide el mantenimiento de esas medidas, por lo que no presenta afección a esos planes municipales.

10. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Además de que, por lo enunciado en el apartado anterior, no existen afecciones ambientales que condicionen el desarrollo del sector, no se prevé que la modificación propuesta en el presente documento conlleve efectos negativos sobre el medio ambiente, puesto que los usos, actividades y edificabilidades establecidas en la Modificación del Plan Parcial propuesta son los mismos que los establecidos en el planeamiento vigente.

Analizando las posibles afecciones con respecto al cambio climático que pudiera producir la modificación propuesta, no se considera tampoco un aumento con respecto al planeamiento vigente por las razones anteriormente expuestas.

Por otra parte, la apuesta por modelos de movilidad no motorizada en el sector y su conexión con el entorno provoca una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero con respecto a la ordenación vigente.

En conclusión, los efectos previsibles del planeamiento sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio no se ven alterados por la presente modificación.

11. INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

El artículo 6.3 TR_LOTUP señala que:

3. El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

Y el artículo 6.4 TR_LOTUP, define los instrumentos de paisaje:

a) Los estudios de paisaje, que analizan

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. **En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.**

c) Los programas de paisaje, que concretan

La alternativa propuesta supone aumentar en únicamente en dos plantas 2 plantas el número de plantas permitidas actualmente. Y la nueva franja de bloque residencial se sitúa frente al bulevar central.

Con estas condiciones las propuestas no alteran el carácter del paisaje, al mantener un continuo edificado muy similar al actual, sin cambiar su integración en el entorno, con una adecuada integración paisajística, manteniendo el carácter del paisaje y mejorando su percepción.

Dado el alcance de la modificación propuesta y lo indicado se considera que no tendrá incidencia en el paisaje por lo que no será exigible estudio de integración paisajística.

De acuerdo al artículo 6.4.b del TR_LOTUP se solicita un informe en este sentido por parte del Servicio con competencia en paisaje y del órgano ambiental.

12. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

12.1.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

Según el artículo 46.3 del TR_LOTUP pueden ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

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.

Dado el objeto y alcance de la presente modificación, cumple las condiciones que establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA), en su artículo 5.2.f para ser considerada una modificación menor del plan parcial .

Artículo 5. Definiciones.

2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por

...

f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

La Modificación nº2 del Plan Parcial del Macro-Sector V consiste efectivamente en una modificación menor del Plan Parcial ya que no supone una variación fundamental, de las estrategias y directrices del Macro-sector V, puesto que presenta cambios sustanciales y no se modifica ningún parámetro de la ordenación estructural de sector:

No se modifica la clasificación del suelo.

No se modifica la calificación ni el uso global.

No se modifica la red primaria.

No se amplía el suelo sellado.

No se modifican las zonas de ordenación estructural.

No se alteran los perímetros de afección y protección.

No se modifica la ordenación del suelo no urbanizable.

No se modifican las condiciones de desarrollo ya aprobadas.

No se modifican los criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.

La modificación consiste en un cambio en parte de la cuanto a la ordenación pormenorizada del sector, no siendo de reclasificación de suelo, ni alterando el uso dominante previsto.

Por tanto, es una modificación menor del planeamiento vigente en el sector y no presenta afección a características naturales ni patrimoniales. Y no se derivan problemas ambientales significativos.

Por lo cual se considera adecuado el procedimiento simplificado de evaluación ambiental, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 46.3 y 50 TR_LOTUP.

12.2.- MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En base al análisis anterior, se propone desarrollar la Modificando eligiendo la alternativa 1 por los siguientes motivos, por los motivos antes explicados que se resumen:

Se adecua al proyecto de urbanización, evitando la necesidad de replanteamiento general y extenso del proyecto.

La adecuación de la distribución de los usos residenciales al entorno, generando conjunto residencial agrupado integrado en el barrio y que concentra mayor población en una situación cercana a los servicios y equipamiento existentes externos al sector.

Se mantiene el esquema y dimensiones del bulevar central y la disposición de una zona verde de transición entre el uso terciario y el residencial, con buena accesibilidad a las zonas verdes.

No genera nuevas afecciones ambientales y es la que cuenta con menores alturas en los bloques residenciales.

12.3.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS IMPORTANTES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Dado el carácter, alcance y ámbito de la modificación, no se generan efectos negativos importantes sobre el medio ambiente ni una especial incidencia sobre el cambio climático. No se considera necesario establecer medidas compensatorias de los efectos sobre el medio ambiente y el territorio, así como de su incidencia sobre el cambio climático.

No obstante, esto, y de acuerdo a la legislación vigente, durante la construcción derivadas de las autorizaciones que se concedan el ayuntamiento garantizará las medidas de prevención y reducción de los efectos negativos sobre el medio ambiente.

En este sentido se mantendrán las medidas ya previstas con motivo de evaluación ambiental de la Modificación nº 1 que se incorporaron al proyecto de urbanización.

12.4.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LAS MODIFICACIONES.

Dado el carácter de las modificaciones, y la no presencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, no se considera necesario tomar medidas para el seguimiento ambiental.

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan y en el proyecto de urbanización.

13. ÓRGANO SUSTANTIVO

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial Macro-Sector V consiste únicamente en ajustes de la ordenación pormenorizada por lo que, de acuerdo al artículo 44.6 del TRLOTUP, el órgano sustantivo competente para la aprobación de la modificación es el Ayuntamiento de Sagunt.

14. ÓRGANO AMBIENTAL

El artículo 49 TRLOTUP determina el órgano ambiental:

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 diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

a)...

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.*

La modificación afecta únicamente a la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable que ya ha sido evaluado ambientalmente.

Por tanto, de acuerdo con el artículo 49.2.b del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial será el órgano ambiental municipal del Ayuntamiento de Sagunt.

15. CONCLUSIÓN

Sobre la base del contenido del presente documento, y lo que se establece en el Decreto Legislativo 1/2021, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, queda justificado que procede la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

Valencia, mayo de 2.026

Por el equipo redactor,



AVILA FERNANDEZ FRANCISCO
JOSE - 21504201Y
15/05/2026

Francisco J. Avila Fernández

Arquitecto

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AJUNTAMENT DE SAGUNT

21TE07_MPP02_MSV_DIE_E2_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 EP2D C4JA H7UC 2V4Q

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



AJUNTAMENT DE SAGUNT
Registro de entrada nº 32783/2026
15/05/2026 12:37

Sello electrónico - 15/05/2026 12:37
Sede Electrónica AJUNTAMENT DE SAGUNT



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.