

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO para la 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

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1.1. 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 Almadá", 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 a 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.

1.1.2. OBJETIVOS 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 (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 este punto.

1.2 ÁMBITO, ALCANCE Y ALTERNATIVAS

1.2.1. ÁMBITO y ALCANCE

El ámbito de la presente Modificación Puntual es parte de la Unidad de Ejecución E2 del Plan Parcial Playa Almardá (también llamado polígono E2).

La presente modificación Puntual plantea modificar la ordenación pormenorizada de una pequeña zona del suelo urbano, en concreto el entorno de la Avenida Cecina, C/. Pisa y C/. Siena con el objetivo de poder acometer su desarrollo urbanístico mediante la urbanización de esta zona que ha estado bloqueado por la situación de incompatibilidad entre la parcelación vigente y la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

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:

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 Zona Marítimo Terrestre y parcialmente uso 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 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.

	Proyecto de compensación	Propuesta
Parcelas consolidadas (E76 a E79)	0,5 m ³ /m ² s (0,5/3m=0,167m ² t/m ² s)	0,2865 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)	0,2865 m ² t/m ² s
Colectiva Baja (Calle Siena)	0,8 m ³ /m ² s (0,8/3m=0,267m ² t/m ² s)	0,2865 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD	11.611,42 m³ (3.870,47 m²t)	3.869,55 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), 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 verían afectados los planos "Zonificación" y "Usos" así como el del *Proyecto de Delimitación y Parcelación del polígono E2*.

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.

1.2.2. ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA CERO.- Mantener la situación actual.

De esta manera se perpetuaría:

1.- La situación de fuera de ordenación de al menos 4 casas por contar con mayor edificabilidad de la permitida. Esto obligaría a los propietarios a derribar, al menos parcialmente, para poder acometer obras de reforma o mejora en las casas. En esta situación, la tendencia esperable según la experiencia, es a la degradación progresiva de las construcciones. El vallado de estas casas, además, invade parcialmente el vial. No existe ningún incentivo para que por iniciativa privada se regularicen los vallados, puesto que aunque ello se produjera, las casas seguirían en fuera de ordenación con idénticas limitaciones legales. Si se legalizara la edificabilidad consolidada, sería más fácil que la propiedad resituara, de motu propio, sus vallados a las alineaciones oficiales por cuanto que con ello se legalizarían completamente las viviendas.

2.- La in-edificabilidad del único solar que queda por edificar en la calle Siena, con los consiguientes problemas de insalubridad y de falta de decoro, amén de la imposibilidad de ejecutar las determinaciones del planeamiento vigente.

3.- La imposibilidad de llevar a cabo las determinaciones del planeamiento vigente en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y la franja cercana, por la incoherencia del diseño viario y la asignación de aprovechamiento imposible de materializar. Esta problemática es la causante de que esta zona sea la única que queda por consolidar después de décadas, lo que supone, además de los problemas de salubridad, inseguridad, etc, que el ayuntamiento aún no haya adquirido parte de las zonas verdes y viarios de este polígono. Esta problemática podría devenir además en reclamaciones patrimoniales de los propietarios del suelo frente al Ayuntamiento, pues han sido aprobados documentos que asignan derechos legítimos a los propietarios que no son materializables.

A la vista de esta situación, se ha planteado la presente propuesta de Modificación Puntual. No se han considerado más alternativas a la propuesta por haber sido consultada previamente con los servicios jurídicos y técnicos del Ayuntamiento de Sagunto y valorada por los mimos positivamente.

1.3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Una vez aprobada la Modificación Propuesta, la protección medioambiental y paisajística de la zona urbana objeto de la misma sería exactamente la misma ya que mediante la aprobación de la Modificación Puntual propuesta:

1.- La zona se mantendría como Suelo Urbano.

2.- Se modificaría la ordenación pormenorizada, reduciendo la superficie con aprovechamiento residencial y de red viaria y aumentando la superficie de espacios libres públicos.

3.- No se modificarían las condiciones globales urbanísticas ni de construcción de los terrenos, que continuarían siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento de la zona.

4.-La edificabilidad se mantendría sin variación pero se produciría una leve redistribución de dicha edificabilidad sin cambiar el resto de condiciones de la edificación, como el porcentaje previsto de ocupación del suelo por la edificación, las alturas, etc.

1.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO AFECTADO

La zona afectada por la presente modificación puntual es la zona en torno a la Calle Pisa (desde la Avenida Cecina hasta la playa) y una parcela de la calle Siena.

El ámbito se encuentra sujeto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto así como del Plan Parcial "Playa Almaradá", que califica los terrenos como residencial (Residencial Colectiva Baja y Residencial Unifamiliar), viales y zonas verdes.

La aprobación de la presente Modificación Puntual supondría el aumento de la superficie de zonas verdes, la reducción de la superficie viaria y residencial y el mantenimiento de la calificación de Residencial Unifamiliar, sustituyendo la calificación de Residencial colectiva Baja (vivienda unifamiliar adosada) en el solar sito en el nº 21 de la Calle Siena por la de Residencial Unifamiliar (aislada o pareada).

Se trata, además, de una zona de suelo urbano integrada en un área consolidada por la edificación y la urbanización (a excepción de la zona afectada por la presente Modificación Puntual). De hecho, la presente Modificación Puntual pretende facilitar las condiciones para que sea posible la total urbanización de la zona, conforme a las determinaciones del PGOU de Sagunto y del Plan Parcial "Playa Almaradá".

La zona en concreto se encuentra parcialmente urbanizada, pues tanto la Av. Cecina como la C/. Siena se encuentran urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos, quedando pendiente de urbanizar la C/. Pisa, debido a la incompatibilidad de la parcelación actual con el DPMT.

1.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITOIRO

Tras la aprobación de la presente Modificación Puntual, tanto el medio ambiente de la zona como los elementos estratégicos del territorio no se verán afectados negativamente.

De hecho, el objetivo principal de la presente M.P. es el encaje de las determinaciones urbanísticas vigentes con la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre, que garantiza la protección de las dunas costeras, eliminando la presencia de suelo privativo de uso residencial dentro del mismo.

Por otro lado, se contempla la conservación del mayor número de ejemplares arbóreos existentes en la zona afectada.

Por tanto, se plantea la retirada de la edificabilidad prevista en los terrenos de Dominio Público y su redistribución dentro de la zona sin protección mientras que el resto de condiciones urbanísticas (tipología edificatoria, ocupación de suelo, alturas, etc) de las

construcciones previstas continuarán siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento.

1.6. INCARDINACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA. INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Aprobada la presente M.P., ésta solamente afectaría a:

La calificación de la parcela sita en el nº 21 de la C/. Siena, que pasaría de ser *Residencial colectiva Baja* a *Residencial Unifamiliar*

La asignación de la edificabilidad neta de las parcelas edificables resultantes de la M.P. dentro de su ámbito, homogeneizándose y aumentando ligeramente

Por lo tanto se propone aumentar la edificabilidad de las 5 parcelas consolidadas con anterioridad al PP de 1973 que tenían la mitad de la volumetría que la del resto de parcelas, lo que las dejaba en fuera de ordenación, mientras que las demás parcelas (la mayoría) que se conservarán tras la presente modificación puntual apenas sufren aumento de edificabilidad.

Las normas generales urbanísticas continuarían, pues, en plena vigencia en todos sus puntos y apartados.

Sí se verían afectado el plano de zonificación de la Reforma del Plan Parcial Playas así como el plano del Proyecto de Delimitación y Compensación de la unidad de Actuación 2 del Polígono E

No existe incidencia, pues, en ningún otro instrumento de la planificación territorial o sectorial.

2.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DELA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Según la presente propuesta de Modificación Puntual.:

- No existe incidencia en ningún otro instrumento de la planificación territorial o sectorial, ni en el modelo territorial.
- El medio ambiente de la zona no se verá afectado negativamente. Esto es previsible tanto por las condiciones físicas de la zona, parcialmente urbanizada y construida, como por la naturaleza de la modificación planteada que no implica cambios de condiciones urbanísticas que supongan aumento del aprovechamiento urbanístico ni de ocupación de suelo.
- La aprobación de la presente M.P. sólo implicaría una redistribución tanto del viario como de la edificabilidad neta (que no la edificabilidad bruta de la Unidad de Ejecución) de algunas parcelas (residencial unifamiliar con reducción del nº de viviendas previstas) de manera que se aumente la superficie de zonas verdes, se garantice la protección del D.P.M.T. y se permita el desarrollo urbanístico de esta zona de suelo urbano conforme a las determinaciones del planeamiento vigente. Es de prever, pues, que no se deriven de la modificación propuesta problemas ambientales.

- El procedimiento a seguir para plantear cualquier obra de edificación sería el mismo ahora que tras la aprobación de la M.P. propuesta. Tampoco variarían las licencias necesarias ni las condiciones urbanísticas (salvo el ligero aumento de la edificabilidad neta en las parcelas resultantes de la nueva ordenación) ya que continuarían siendo las definidas hoy por el planeamiento vigente.

La presente propuesta de Modificación Puntual no se haya incluida en ninguno de los supuestos descritos en el artículo 46 de la L.O.T.U.P.

Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
- b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
- c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas 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 refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

Por tanto, la presente Modificación Puntual NO SERÁ OBJETO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

2.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

No se han contemplado otras alternativas tal y como se ha indicado en el apartado 1.2.2. ya que dada la sencillez, limitación y acuerdo con los servicios técnicos municipales, no se ha considerado necesario.

No se considera pues necesario el planteamiento de otras alternativas ya que la solución propuesta supone una mejora en el diseño de la urbanización, aumento del suelo público, garantía de protección del D.P.M.T. sin que ello suponga aumento de aprovechamiento o de ocupación de suelo por lo que la propuesta no afecta en absoluto al medio ambiente (en todo caso lo mejora).

Asimismo, cabe recordar que los terrenos ya están parcialmente urbanizados y situados en un entorno consolidado por la urbanización y la edificación (Playa Almardá) y que en caso de que se deseara plantear alguna obra de edificación el procedimiento a seguir sería el mismo ahora que tras la aprobación de la M.P. propuesta.

2.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO

Dada la naturaleza y el alcance de la M.P. planteada, no se considera necesario prever medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos en el medio ambiente y el territorio.

Como ya se ha expuesto, la modificación planteada afecta únicamente a una pequeña parte de l suelo urbano del municipio, una zona que ya se encuentra hoy parcialmente urbanizada, contando con varios viales ejecutados y con los servicios urbanísticos.

Los posibles efectos sobre el medio ambiente que pueda provocar la presente M.P. no son diferentes a los derivados del actual planeamiento ya que, una vez aprobada, no se modificarían las condiciones urbanísticas ni de construcción de los terrenos, que continuarían siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento ni variación de la edificabilidad (sólo su redistribución).

En ambos casos, planeamiento actual y planeamiento tras la modificación propuesta, los posibles efectos sobre el medio ambiente solamente serían los derivados de la urbanización de los viales hoy no ejecutados y de la construcción de las parcelas. En ambos casos, el procedimiento a seguir para llevar a cabo las mencionadas actuaciones (urbanización y edificación) sería el mismo, se debería cumplir tanto el planeamiento como la legislación vigente.

2.4. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La sencillez de la modificación propuesta, su propia naturaleza y los efectos previsibles de la misma sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio hacen, a mi juicio, innecesario prever medidas para el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Como ya se ha expuesto, la modificación propuesta no afectará al procedimiento a seguir para urbanizar viales y edificar las parcelas de la zona afectada, ya que mediante la aprobación de la M.P. propuesta:

1. La zona se mantendrá como Suelo Urbano
2. Se modificaría la ordenación pormenorizada de la zona, reorganizando la traza viaria y ampliando la zona prevista como zona verde a costa de una reducción del número de parcelas residenciales así como redistribuyendo la edificabilidad en las parcelas restantes.
3. Se modificaría la zona de ordenación de la parcela sita en el nº 21 de la C/. Siena de *Residencial Colectiva Baja* a *Residencial Unifamiliar* para que pueda cumplir con la condición de parcela mínima y ser edificable
4. No se modificarían las condiciones urbanísticas ni de construcción de los terrenos, que continuarían siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento, sino únicamente su redistribución con leve modificación de la edificabilidad neta en las parcelas residenciales restantes.

Es por ello que, aprobada la M.P. propuesta, se seguirán manteniendo los instrumentos de control ya previstos actualmente, establecidos para evitar que se autoricen actuaciones que puedan tener efectos negativos sobre el medio ambiente de la zona o los elementos estratégicos del territorio.

Valencia, noviembre de 2018
EL ARQUITECTO

Francisco Javier Usero Caja