FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F

Asunto: Expte. 3073215E. Modificación de previsiones del PGOU y de instrumentos de desarrollo de este, referentes a la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos y resolución de contradicciones de las previsiones vigentes.

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

Primero. - Planteamiento inicial.

Es el mismo que el que se realizó en el contexto del expediente de referencia 1835492W, en el año 2024, cuando se manifestaban los siguientes planteamientos municipales:

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

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

Sagunto existe importantes bolsas de suelo a las que hay que intentar dar una mejor solución.

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

El presente expediente es continuista con ese planteamiento y motivación municipales, por lo que procede remitirse a la recogida en dicho expediente 1835492W, en cuanto que lo complementa ante nuevos casos y supuestos de hecho similares que se han detectado.

A lo que se suman casos en los que se evidencia una contradicción en la planimetría del PGOU, normalmente allí donde hay solapes entre las distintas cuadrículas de la trama urbana, que pueden generar confusión o incertidumbre.

La enumeración de los catorce extremos cuya modificación (en algunos casos aclaración ante contradicciones) se aborda por medio del presente expediente sería la siguiente:

- Redelimitación de la unidad de ejecución del ámbito del resto del antiguo matadero, zonificación terciaria.
- Redelimitación del ámbito antiguo SGES 2.2, zonificación terciaria.
- Aclaración de la ordenación aplicable a la porción oeste del polígono industrial Montiber.
- Manzana ubicada en la Avenida 9 d'Octubre, precisión/regularización de usos admisibles en planta baja, zonificación Z0/T0.
- Flexibilización en la exigencia de reserva de aparcamiento en edificios ya construidos, en aquellos locales en los que, como consecuencia del cumplimiento de la exigencia de la reserva obligatoria de aparcamiento, se provoca que quede afecta a la actividad una superficie inferior a aquella que generaba la obligación de reserva.
- Tres contradicciones/lagunas en la planimetría del PGOU (calle Hort d'Ais, calle Emilio Llopis, calle Raseta)
- Ajuste de las categorías de uso comercial previstas en el artículo 10 del PGOU en su correspondencia para cada zonificación.
- Flexibilización de las previsiones del artículo 51 de plan parcial Cami la Mar 1 y el 53 de Cami la Mar 2 (ampliación de la anchura máxima de acceso, actualmente de 10 m, para casos excepcionales de vehículos pesados que motivadamente así lo precisen).
- Aclaración sobre la vigencia de la obligatoriedad de la reserva de aparcamiento de una plaza por vivienda, en las parcelas de tipología unifamiliar en el plan parcial de playas.
- Aclaración sobre la reserva obligatoria de una plaza de aparcamiento por vivienda en la tipología UFA, en el macrosector III.
- Admisibilidad de hornacinas de instalaciones en las zonas de retranqueo de sectores residenciales.

- Condiciones de rebaje solo del bordillo y no de acera en los vados de acceso a garaje en viviendas unifamiliares.

Se procede al análisis de cada de uno de los supuestos.

Segundo. - Casuística

Se está ante catorce casos diferentes, sin perjuicio de otros similares que se pongan en evidencia durante el trámite de consulta y que sean merecedores de igual tratamiento.

PRIMERO. - Respecto de la redelimitación de la unidad de ejecución del ámbito del resto del antiguo matadero, zonificación terciaria.

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en marzo del año 2011, acordó lo siguiente:

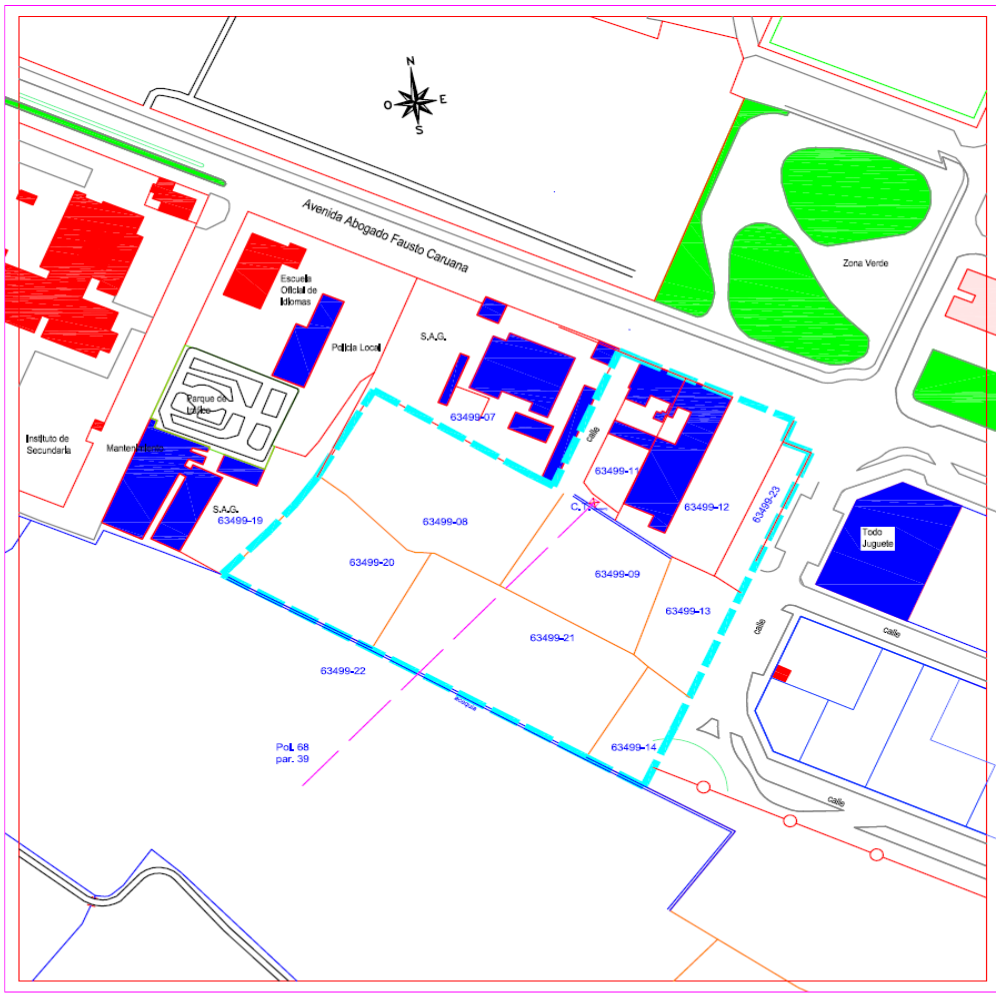
"PRIMERO y único: Aprobar definitivamente la modificación puntual referente al cambio de calificación de parte del espacio calificado como equipamiento antiguo matadero en los términos en que el mismo fue sometido a información pública y los adicionales incorporados durante la instrucción del expediente y que se han señalado en la parte expositiva del presente acuerdo."

Cuyo contenido era el siguiente:
"

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F



AREA REPARTO

EXCM. AJUNTAMENT DE SAGUNT

EXPTE. 26/2011 PL
MODIFICACION PUNTUAL "SGES-1"

ESCALA: 1/2000

PLANO: 0.1
TOPOGRAFICO - ACTUAL
PARCELARIO

EMPLAZAMIENTO: MATADERO-SAG
MANZANA REF URBANA 63499-08 a 23

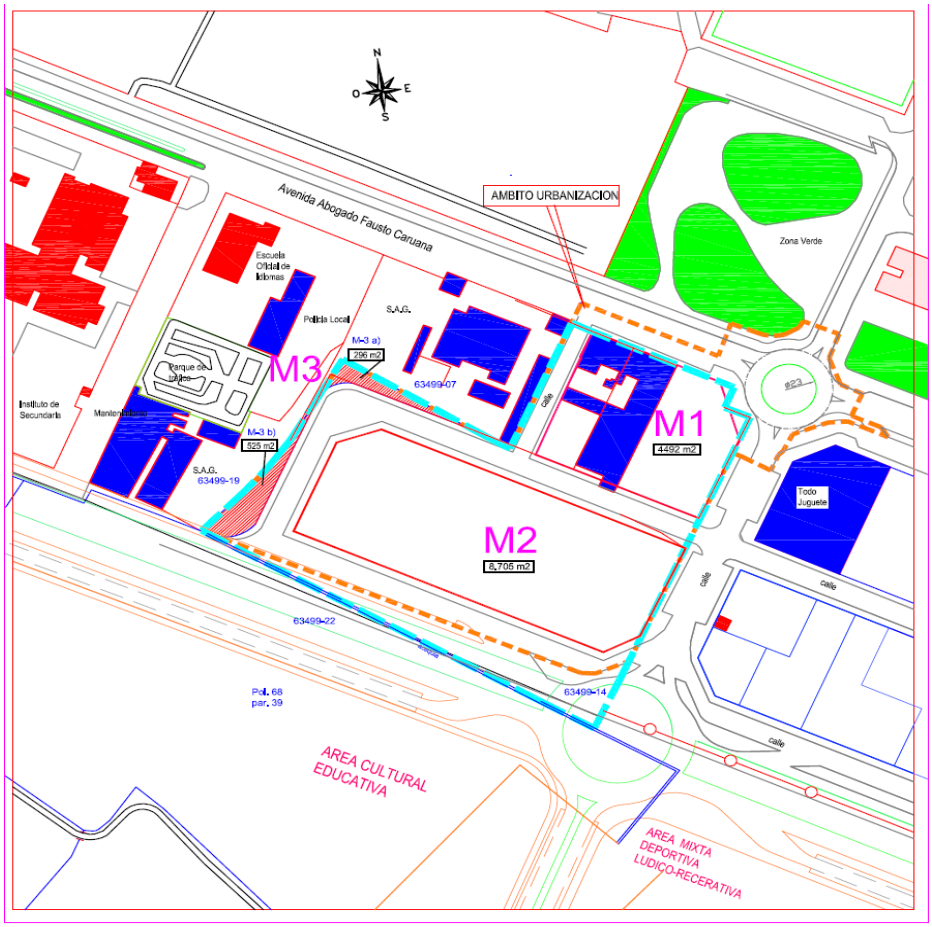
SAGUNT/12

FECHA: ENERO-2012

Coord. Topografía SSTT
Luis Marín Alarcón

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



SUPERFICIES

AREA REPARTO	22.688 m2
ÁMBITO URBANIZACIÓN	23.811 m2

M-1	4.492 m2
M-2	8.705 m2
M-3	a) ..296 m2 b) ..525 m2

DILIGENCIA:
Para hacer constar que las superficies son las obtenidas sobre la base catastral prevaleciendo finalmente las mediciones reales obtenidas de la realidad física

EXCM. AJUNTAMENT DE SAGUNT

EXPTE. 26/2011 PL
MODIFICACION PUNTUAL "SGES-1"

ESCALA: 1/2000

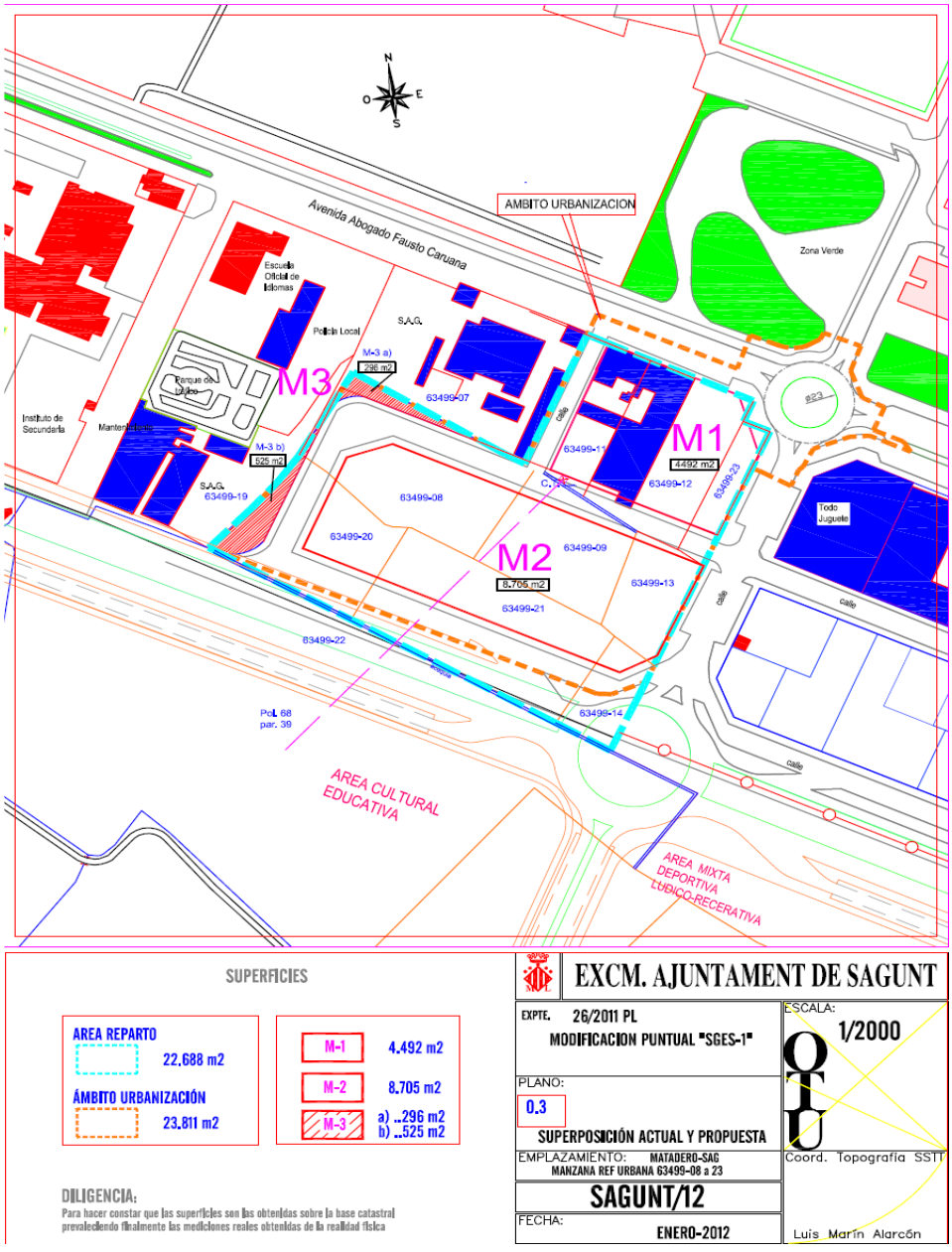
PLANO: 0,2
ORDENACION PROPUESTA
ALINEACIONES

EMPLAZAMIENTO: MATADERO-SAG
MANZANA REF URBANA 63499-08 a 23

SAGUNT/12

FECHA: ENERO-2012

Coord. Topografía SSTT
Luis Marín Alarcón

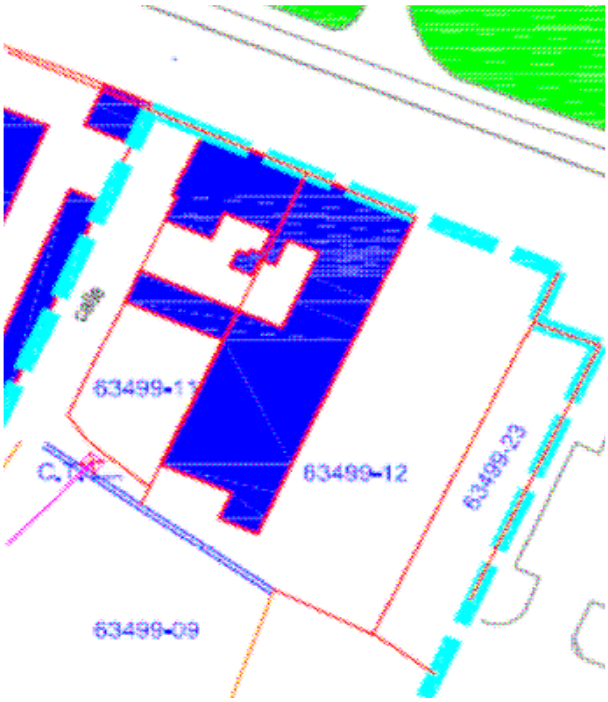


Ámbito de urbanización: 23.811 m2.
Ámbito del área de reparto: 22.688 m2.
Superficie edificable:
Manzana 1: 4.492 m2

Manzana 2: 8.705 m2
Superficie edificable total: 13.197 m2.
Edificabilidad:
Manzana 1: 8.984 m2 techo
Manzana 2: 17.410 m2 de techo
Edificabilidad total: 26.394 m2 de techo
Índice de edificabilidad bruta/ aprovechamiento tipo : 1'1633 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo: 1'1051 m2t/m2 suelo.
Suelo patrimonializable resultante: 13.197 m2.
Suelo destinado a equipamiento: Además del consolidado, con usos efectivos, la regularización de los bordes supondrá una adición de 821 m2 nuevos.
Superficie de viales: 8.670 m2."

<u>Circunstancias detectadas y objetivos pretendidos:</u>

Comprobado el mapa de propiedades delimitado catastralmente se observa que las dos parcelas recayentes a la Avenida Fausto Caruana, consolidadas, son parcelas que pueden ser viables como parcelas edificables de forma autónoma con fachada única desde dicha avenida, sin necesidad de integrarse en el ámbito de gestión conjunta para materializar sus derechos urbanísticos.



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

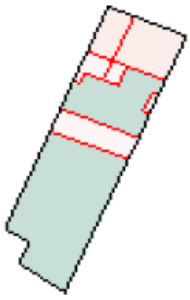
Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

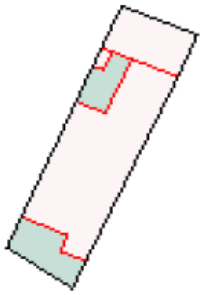
PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	AV FAUSTO CARUANA 27(A) SAGUNTO / SAGUNT (VALENCIA)
Superficie gráfica	1.226 m^2

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	AV FAUSTO CARUANA 27 SAGUNTO / SAGUNT (VALENCIA)
Superficie gráfica	1.367 m^2

Además, las parcelas valladas, sin edificar, hacia el este de las dos anteriores,

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

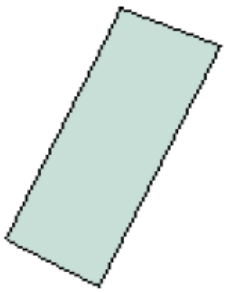
Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

PARCELA CATASTRAL



Localización	AV FAUSTO CARUANA 25 SAGUNTO / SAGUNT (VALENCIA)
Superficie gráfica	2.083 m^2

Y que realmente son una unidad catastral, un único espacio de un único titular, no lindan al este con un espacio inedificable (aunque de escasas dimensiones en cuanto a su anchura, es un espacio que cumple con el parámetro de parcela mínima edificable si bien son dos parcelas con titulares distintos, que hace que ambos espacios sean dependientes entre sí pero sin necesidad de involucrar a terceros y, en concreto, a la parcela situada al oeste), lo que hace que, con un pequeño ajuste o cesión de fachada, en la esquina, con la actual alineación, que se mantendría, también pueda funcionar autónomamente sin necesidad de involucrarse en un ámbito de gestión conjunta.

A nivel particular, como algo adicional al interés general que es el fin por el que se debe guiar toda modificación de planeamiento urbanístico pero que sirve como prueba de test del respeto al principio de proporcionalidad, a estas tres parcelas indicadas les resulta más beneficiosa su exclusión de un ámbito de gestión conjunta y su tratamiento a través de simples licencias de obras, aunque en su configuración la profundidad edificable de las mismas sea considerable en comparación a su frente de fachada.

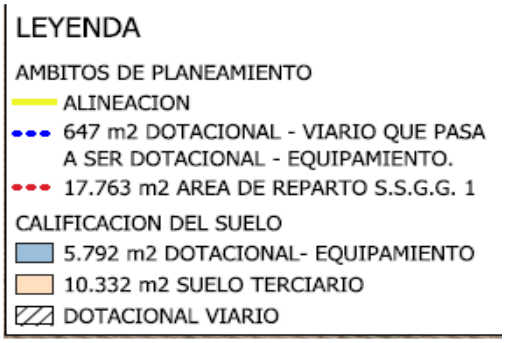
Procede en consecuencia la redelimitación para dejar fuera del ámbito de gestión conjunta a esas tres parcelas, que podrán funcionar bajo el régimen de la licencia de obras (con un anexo de obras de urbanización y la cesión, en su caso, de su frente de fachada que tenga la calificación de suelo dotacional por estar afectado de alineaciones).

En la nueva propuesta de planeamiento para el resto de la unidad que se redelimita a la baja, se va a mantener, sin incrementarlo, el porcentaje de cesión de suelo dotacional del resto de propietarios del ámbito de gestión conjunta, así como sus índices de edificabilidad subjetiva, de forma que no haya una merma en los derechos urbanísticos de los mismos, ni en superficie edificable (manteniendo el parámetro del índice de edificabilidad neta sobre parcela), ni en

edificabilidad promedio sobre unidad de superficie edificable (i.e.n.p 2 m2t/m2 parcela). Además, con estas propuestas, las cargas de urbanización se reducen sensiblemente.

El modelo de ordenación propuesto atendería al siguiente esquema:





Sus parámetros serían los siguientes:

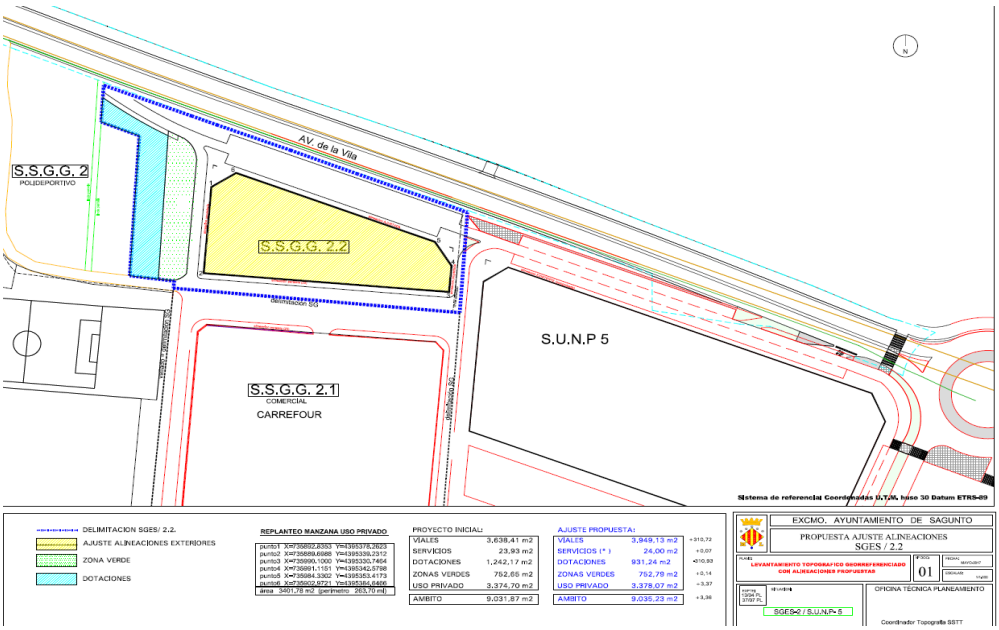
Ámbito de urbanización: 17.763 m2.
Ámbito del área de reparto: 17.763 m2.
Superficie edificable:
Manzana 1: 10.332 m2
Superficie edificable total: 10.332 m2.
Edificabilidad:
Manzana : 20.664 m2 techo
Edificabilidad total: 20.664 m2 de techo
Índice de edificabilidad bruta/ aprovechamiento tipo: 1’16 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo: 1’10 m2t/m2 suelo.
Suelo patrimonializable resultante: 10.332 m2.
Suelo destinado a equipamiento: Además del consolidado, con usos efectivos, la regularización de los bordes supondrá una adición de 5.792 m2 nuevos.
Porcentaje admisible de ocupación de parcela: 100%
Distancias mínimas a lindes públicos y privados: inexistente.
Régimen jurídico aplicable para el resto de las cuestiones: el del colindante PERI-7 D.
Se hace especial consideración al espacio de titularidad municipal que deviene en patrimonial, ubicado al final del actual cul de sac, con orientación hacia el este: Se admite su vinculación de facto al equipamiento colindante (ya que es de titularidad municipal. No será requisito para las licencias de obras de nueva planta de las parcelas privadas colindantes su adquisición forzosa para regularizar su carácter de inedificable. En el caso de adquisición optativa o voluntaria por alguno de los colindantes, porque el actual titular de ese espacio decida enajenarlo, el mismo tendrá un IENP de 2 m2t/m2 suelo y será imprescindible para su enajenación el compromiso ineludible de agregación a alguno de las parcelas edificables colindantes.

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

SEGUNDO. - Respecto de la redelimitación ámbito antiguo SGES 2.2, zonificación terciaria.

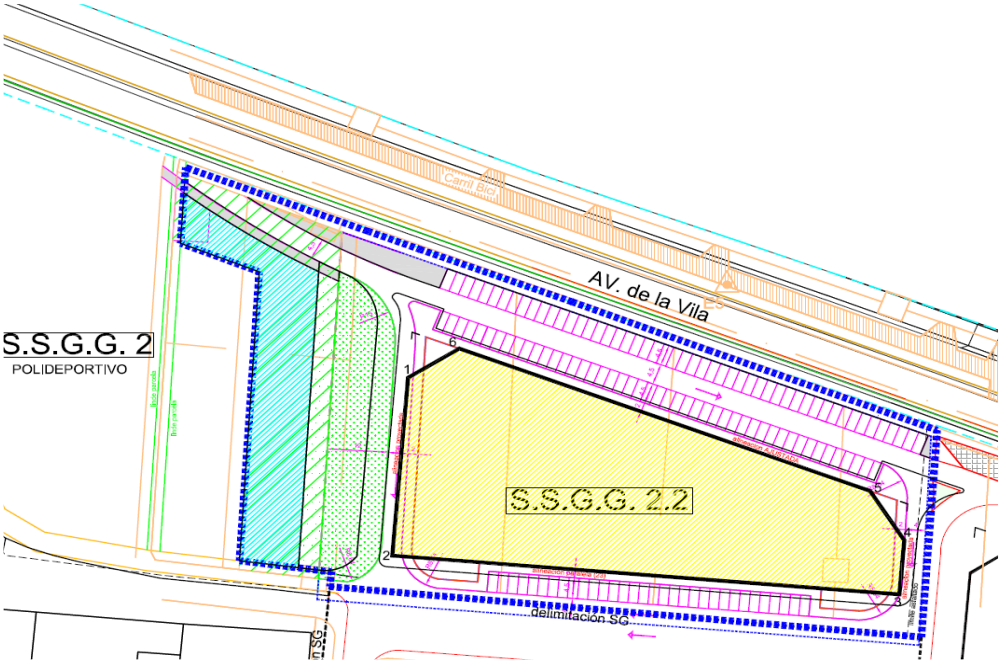
El pleno del Ayuntamiento, en el año 2017, acordó lo siguiente



Con más detalle

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

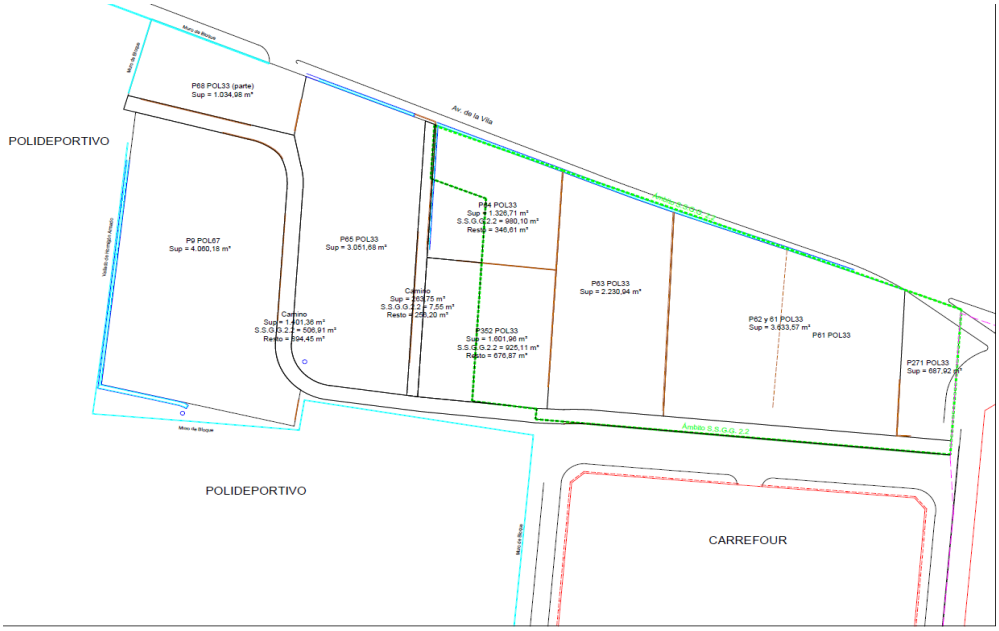


<u>Circunstancias detectadas y objetivos pretendidos:</u>

Se observa un incorrecto solape entre la ordenación pretendida para ese borde urbano y el cierre de la obtención de la integridad del suelo dotacional colindante, a la vista del mapa de propiedades en el ámbito, al quedarse descolgadas cinco pequeñas propiedades

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



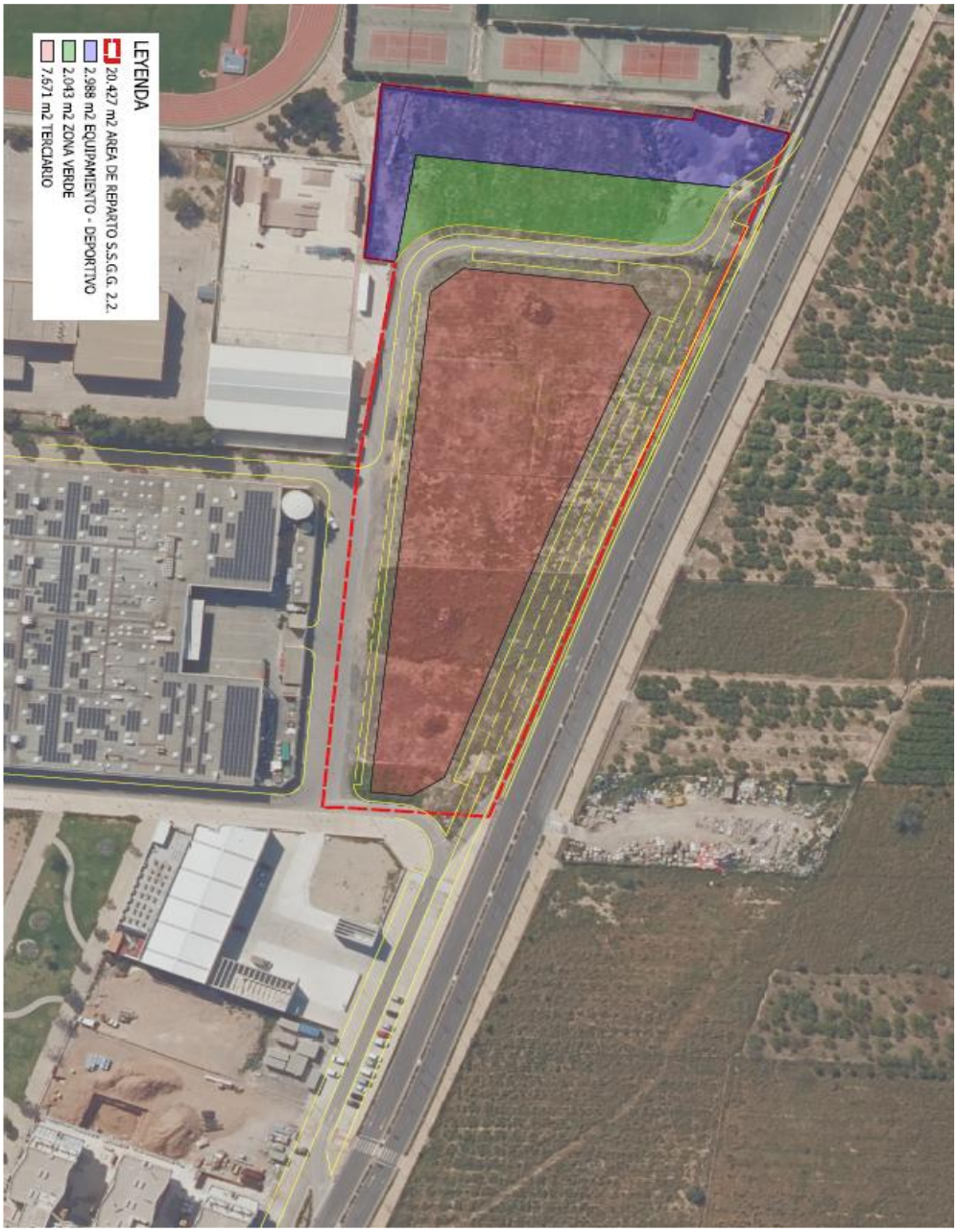
En la nueva propuesta de planeamiento se va a mantener, sin incrementarlo, el porcentaje de cesión de suelo dotacional de la propiedad del ámbito de gestión conjunta, así como sus índices de edificabilidad subjetiva, de forma que no haya una merma en los derechos urbanísticos de los mismos, ni en superficie edificable (manteniendo el parámetro del índice de edificabilidad neta sobre parcela), ni en edificabilidad.

El esquema de ordenación sería este:

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

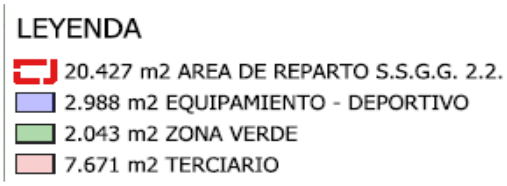
FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



Se mantiene la estructura del hasta ahora vigente, si bien adaptado al nuevo dimensionamiento del espacio. Se consigue un cierre tanto en el tratamiento del borde urbano como en la plena obtención de todo el suelo dotacional pendiente de ello. Se aumenta, en una proporción superior al doble respecto de la anterior prevista, la destinada a zona verde. Y se regulariza el borde del equipamiento, redundando en su eficacia (evitando el estrangulamiento actual en la zona de paso).

Los parámetros propuestos serían estos:

Ámbito del área de reparto: 20.427 m2.
Superficie edificable:
Manzana 1: 7.671 m2
Superficie edificable total: 7.671 m2.
Edificabilidad:
Manzana 1: 14.652 m2 techo
Edificabilidad total: 14.652 m2 de techo
Índice de edificabilidad bruta/ aprovechamiento tipo: 0’72 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo: 0’65 m2t/m2 suelo.
Suelo patrimonializable resultante: 7.671 m2.
Suelo destinado a equipamiento: 2.988 m2.
Superficie de zona verde: 2.043 m2
Zonificación: la actualmente vigente.

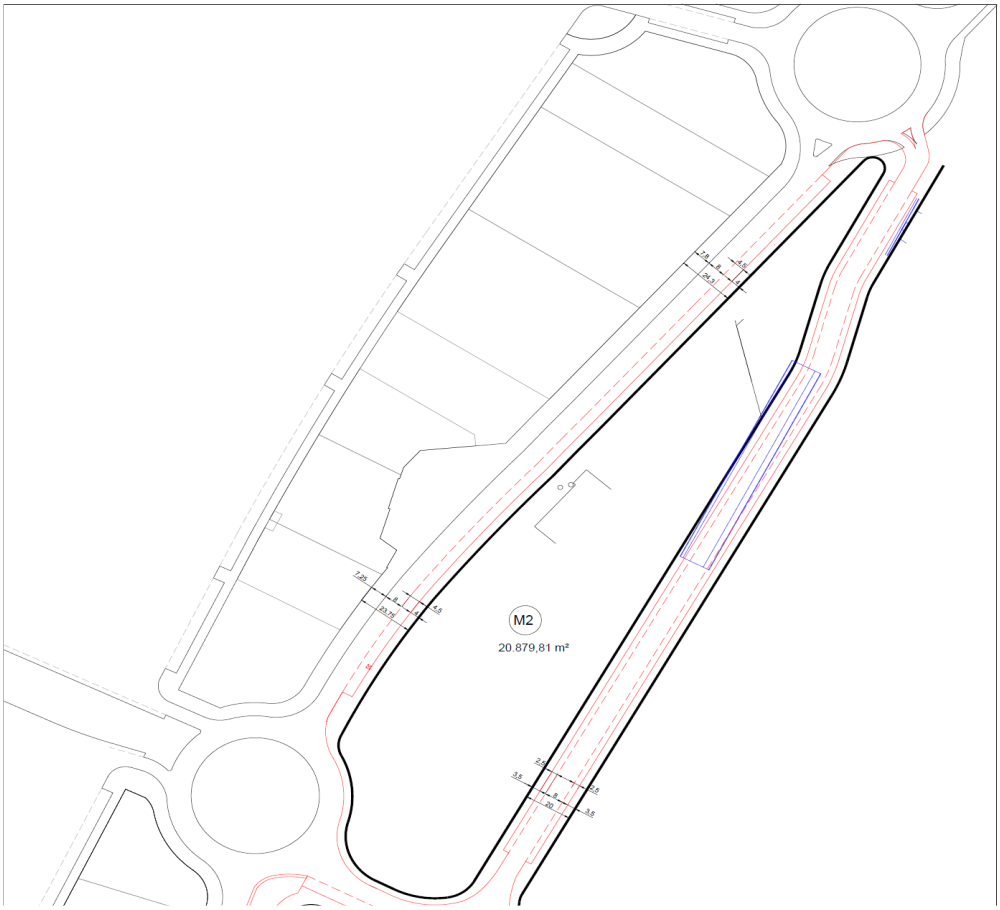
TERCERO. - Respecto de la aclaración de la ordenación aplicable a la porción oeste del polígono industrial Montiber.

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en noviembre del 2023, aprobó lo siguiente:

“Modificación de la ordenación pormenorizada (alineaciones) de manzana consolidada por la edificación del polígono Montiber

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



Alineación de fachada
Alineación de bordillo
Deslinde Monte Público
Edificiones existentes

Abajo, superposición de la modificación propuesta con la ordenación pormenorizada vigente.

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

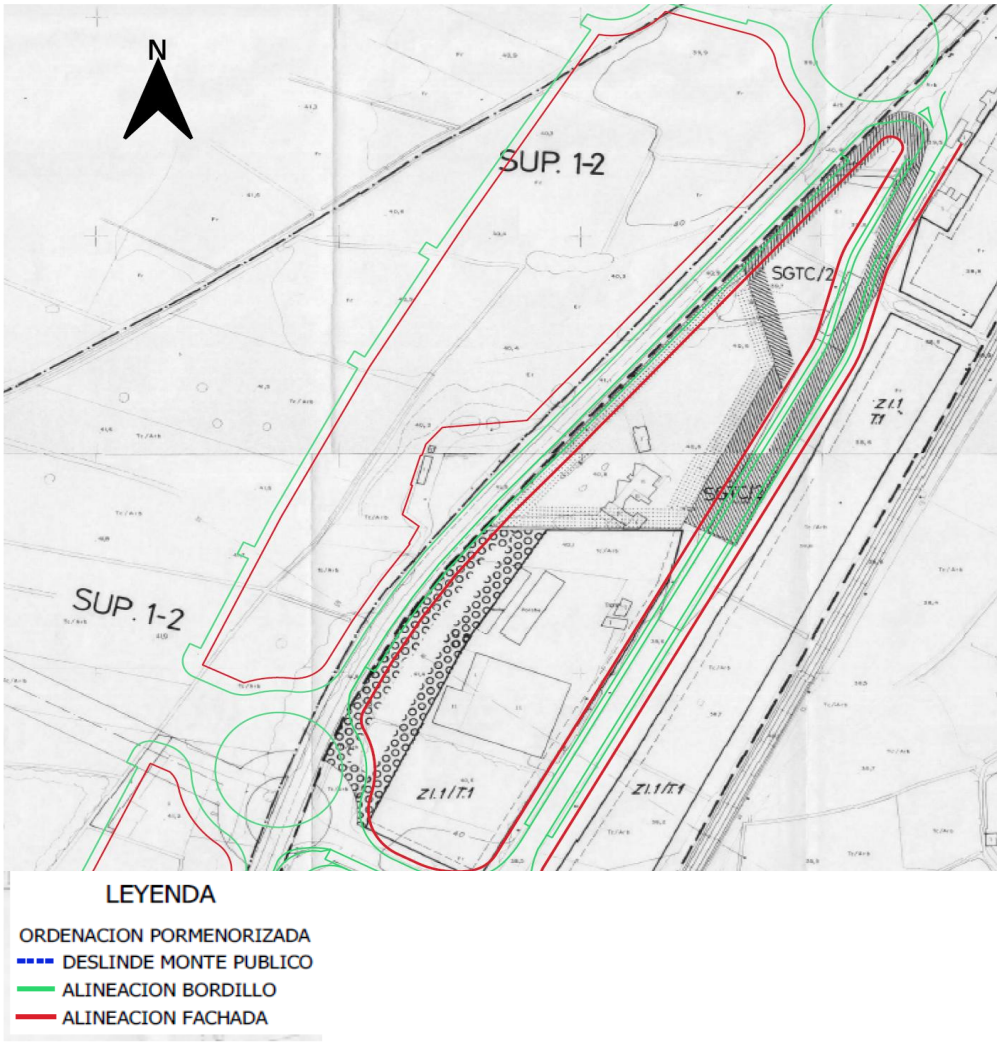
FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



ZONIFICACIÓN DE LA INTEGRIDAD DE LA MANZANA: ZI.1/T1

Abajo, mapa de afecciones sectoriales y catastral.

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es
NIF: P4622200F



LEYENDA

ORDENACION PORMENORIZADA
- DESLINDE MONTE PUBLICO
- ALINEACION BORDILLO MONTIVER
- ALINEACION FACHADA MONTIVER

AFECCIONES

ARQUEOLOGICAS
- AFECCION ARQUEOLÓGICA

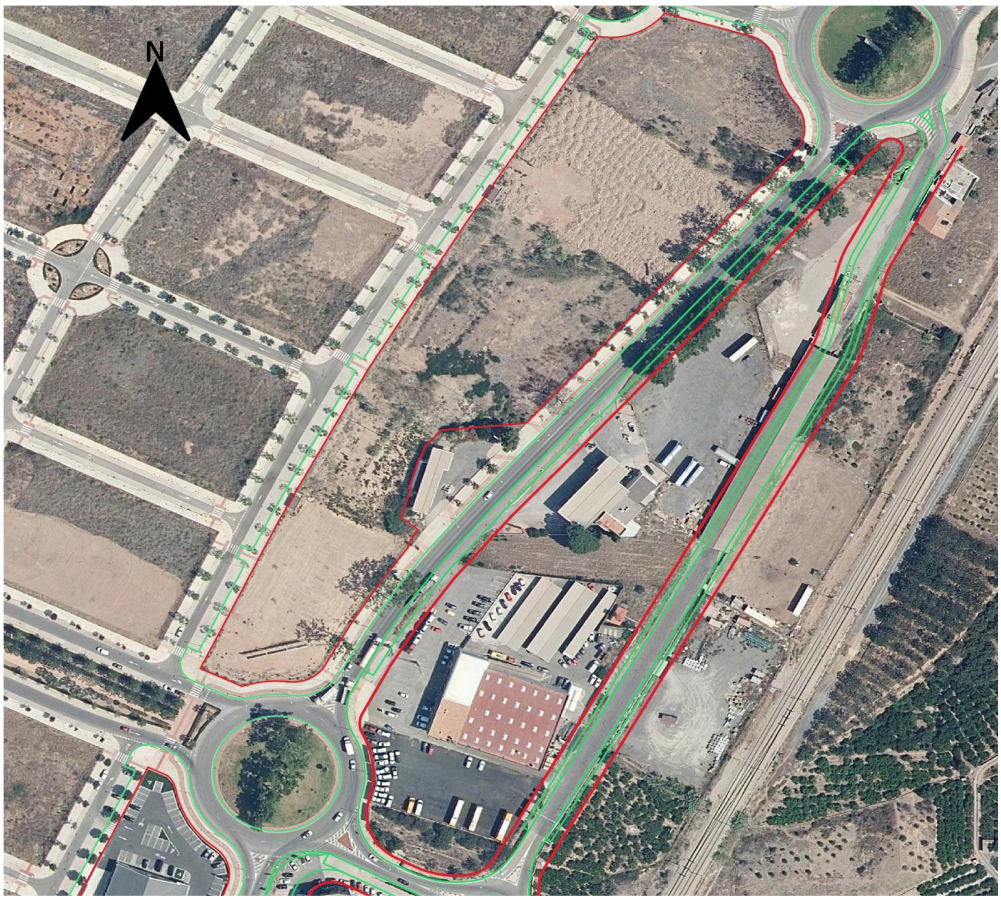
RIESGO INUNDACION (PATRICOVA)
- Medio
- Muy Bajo

CARTOGRAFICA CATASTRAL
- PARCELA RUSTICA
- PARCELA URBANA

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Abajo, superposición de la propuesta de modificación con ortofoto:



LEYENDA

ORDENACION PORMENORIZADA
DESLINDE MONTE PUBLICO
ALINEACION BORDILLO
ALINEACION FACHADA

Zonificación: se mantiene la prevista en el PGOU, es decir, ZI1/T1.

A esta manzana no le son de aplicación los parámetros de retranqueo de la zonificación industrial ZI.1/T1, siendo admisible la construcción en las parcelas hasta el límite de las alineaciones.

Gestión y materialización del aprovechamiento urbanístico a través de licencias de obras o actuaciones aisladas.

Circunstancias detectadas y objetivos pretendidos:

La pequeña porción de uso/construcción consolidada existente al oeste de la antigua N-340



se ha quedado descolgada y sin corrección similar a la que se adoptó en la manzana existente al este de la antigua N-340. Está excluida de la ordenación que le envuelve físicamente en la correspondiente manzana edificable, la manzana terciaria del plan parcial de las UUEE 1, 2 y 5 del Norte del Palancia y sin embargo, no está expresamente incluida dentro del acuerdo plenario reproducido.

Existe una doble posibilidad en el tratamiento de dicho espacio:

A.- O bien aplicar las previsiones de la modificación indicada, ubicada al este de la antigua N-340.

B.- O bien aplicar las del plan parcial en que está rodeada.

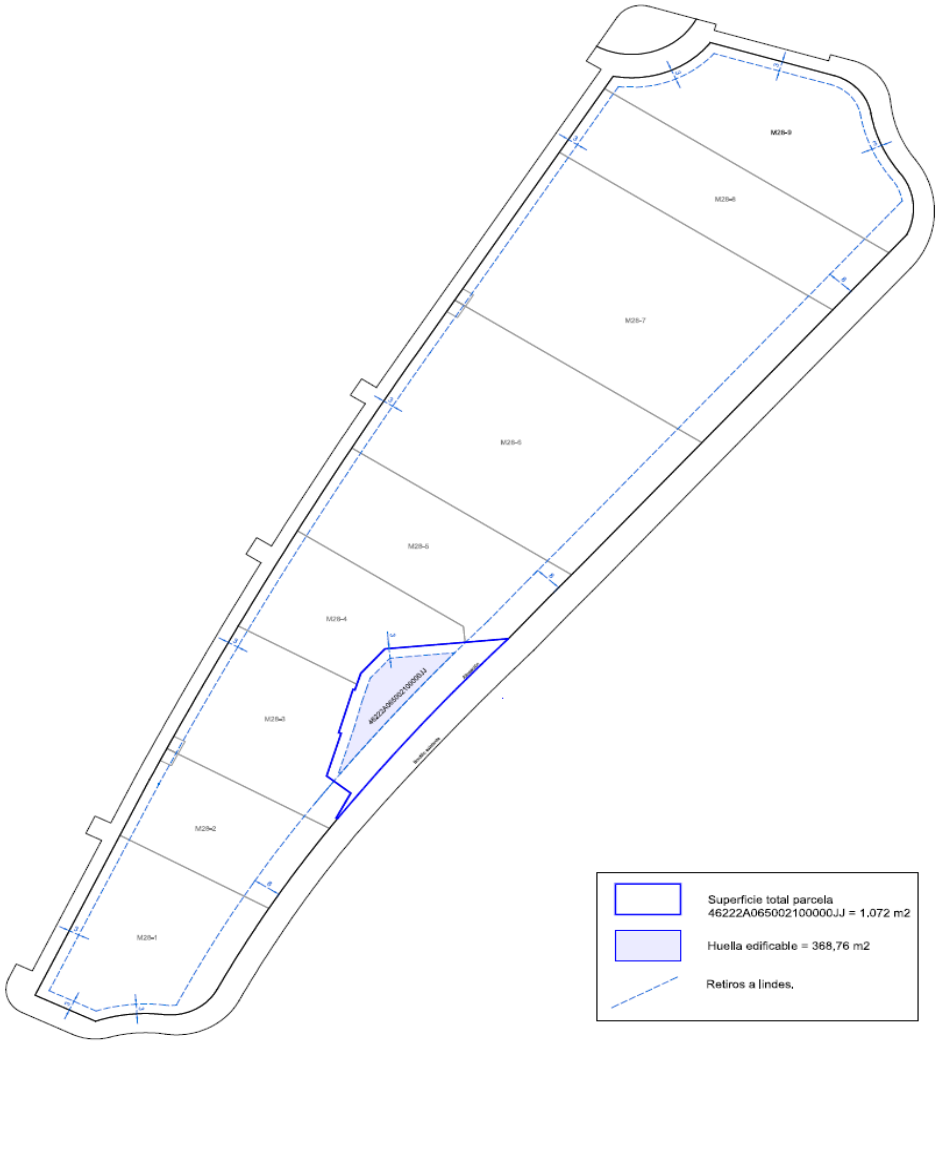
Esta última opción sería la más lógica, pese a su configuración de borde de parcela un tanto irregular (por su preexistencia como consolidado anterior a la programación de las UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia), pero para ello sería

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

preciso que se acreditase que, con la aplicación de los parámetros de dicha manzana, tiene posibilidad de poder materializar su aprovechamiento asignado.

Aplicada a la superficie los parámetros de retranqueo



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Con más detalle:



Y contrastada con la ordenación de esa manzana, que es la siguiente:

III.5. Manzanas para edificios de usos terciarios.

Entre la ronda interior en su tramo más al este y la traza de la actual N-340 se emplazan dos manzanas para edificaciones de usos terciarios que se remiten a lo que el plan general describe para Z.5/ T.1 y que se concretan en los siguientes usos:

- Con carácter preferente: Comerciales (4), industria urbana (3), recreativos (3), oficinas (3), garaje-aparcamiento (6), taller (7/E).
- Se define como prohibidos el hotelero y el residencial.

Otros parámetros:

Ocupación máxima: 50 por 100.
Parcela mínima: 1.000 m².

Número máximo de plantas: Dos (II), siendo que la segunda se desarrollará sobre el 50 por 100 de la primera.

El sótano ocupará libremente las parcela.
Para todas las plantas se define un retiro de 8 m a la acera de la antigua N-340. y 3 m a los demás viarios y a lindes que procedan de la reparcelación.
La reserva de aparcamientos será la que el plan general designe al uso que se implante en cada parcela.
El aprovechamiento máximo por manzana es el que se refleja en el cuadro resumen de usos y aprovechamientos.

Se concluye que, aunque con limitaciones derivadas de la configuración irregular de la parcela, la materialización del aprovechamiento máximo, 0'5 m2t/m2 de parcela, tiene cabida.

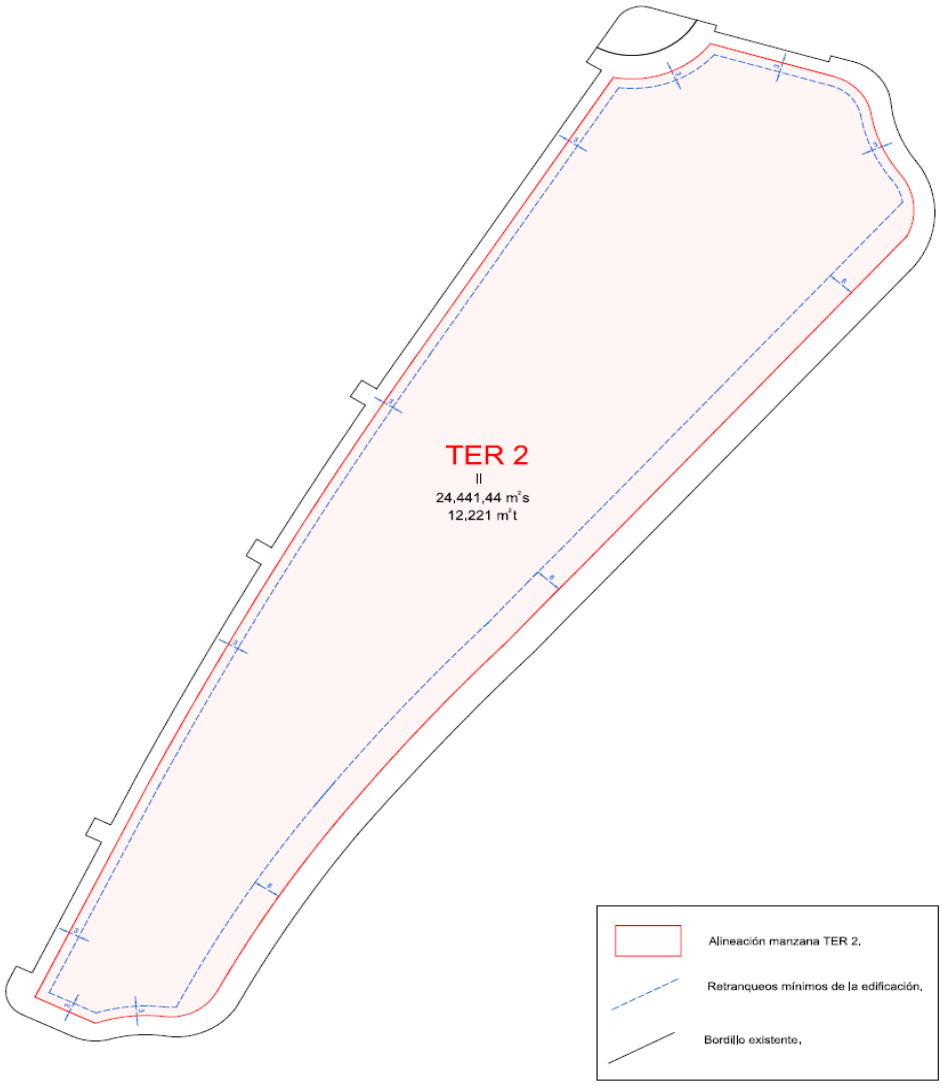
Ordenación que se propone:

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Ajuntament de Sagunt
C/ Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Tel. 96 265 58 58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F



FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

CUARTO. - Respecto de las previsiones sobre la manzana ubicada en la Avenida 9 d'Octubre, precisión/regularización de usos admisibles en planta baja, zonificación Z0/T0.

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto en julio del 2022 aprobó lo siguiente:

"PRIMERO: La aprobación definitiva de la documentación consistente en la modificación puntual en el cuadro de usos de la planta baja de parte de las manzanas Z.0/T.0 del Grupo Goyoaga y Z.2/T.0 de Pedres Blaves, en los términos y redacción sometido al trámite de información pública por medio de la resolución de Alcaldía nº. 2794, de fecha 4.4.2022. Todo ello en el contexto del expediente de referencia 790707E.

SEGUNDO: Ordenar la publicación en el BOP de la parte dispositiva del presente acuerdo y de los extremos de ordenación pormenorizada contenidos en el anexo 1 del presente acuerdo.

ANEXO 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Nueva redacción de los arts. 102 y 111 de las normas urbanísticas del PGOU de Sagunto, en los siguientes términos:

"A.102.- USOS. A las manzanas/zona calificadas como Z.0 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de tolerancias:

ZONA/MANZANA	USOS	GRADO/TIPO
Z.0/T.0	Viviendas exclusivamente	1(*)
Z.0/T.1	PREFERENTE:	
	Viviendas	1
	ALTERNATIVOS*:	
	Comerciales	2
	Hoteleros	
	Recreativos	1
	Oficinas	2
	TOLERADOS:	
	excepcionalmente I.U	1
	Garajes-Ap.	4

CONDICIONES DE UBICACIÓN DE VIVIENDAS GRADO 2.

Se tolerarán viviendas de ese tipo en todas las zonas Z.0 cuando a consecuencia de su ubicación no se desprenda lesión a los intereses generales referentes al patrimonio cultural y artístico.

Las cajas de escaleras y, en su caso los cuerpos de ascensores en su totalidad no podrán exceder de la configuración de cubierta normada en el artículo 103.
(*)En los bloques de viviendas del grupo Goyoaga recayentes a la Avenida Camp de Morvedre y calles Periodista Azzati, Barcelona y Alicante se permite en planta baja los usos comercial y almacén, categoría 1; Oficinas, categorías 1 y 2 y espectáculo y recreativo, categoría 1."

"A.111.- USOS. A las manzanas/zona calificadas como Z.2 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de tolerancias:

ZONA/MANZANA	USOS	GRADO/TIPO
Z.2/T.0	Viviendas exclusivamente	2(*)
Z.2/T.1	PREFERENTE:	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS:	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	3
	Oficinas	3
	Garajes-Ap	4
	TOLERADOS:	
	excepcionalmente I.U	2
	Talleres aut	7
Z.2/T.2	PREFERENTE:	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS:	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	3
	Oficinas	3
	Garajes-Ap	4
	TOLERADOS:	
	I.U	2
	Talleres aut	7
Z.2/T.3	PREFERENTE:	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS:	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	3
	Oficinas	3
	Garajes-Ap	4
	TOLERADOS	
	excepcionalmente I.U	3
	Talleres aut	7

(*)En los bloques de viviendas recayentes a las calles Algar, Emilio Llopis y Gilet se permite se permite en planta baja los usos comercial y almacén, categoría 1; Oficinas, categorías 1 y 2 y espectáculo y recreativo, categoría 1."

La motivación de dicha modificación era la siguiente:

"Situación de partida y problemática detectada:

En base a pronunciamientos favorables de la Comisión mixta de Patrimonio, de mediados de los años 90, con integrantes municipales y de la Conselleria de Cultura, se autorizó, previa constatación de su compatibilidad con los valores patrimoniales a proteger, la introducción de actividades comerciales en plantas bajas del grupo de viviendas Grupo Goyoaga. La situación fáctica provocada por dicha circunstancia no casa con la literalidad de las previsiones del art. 102 del PGOU y conviene conciliar ambas circunstancias.

Se pretende conciliar la protección patrimonial específica de dicha zona con una mínima flexibilización en el cuadro de usos que permita acercar servicios a los ciudadanos residentes en dicho barrio. Por ello se va a equiparar las plantas

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

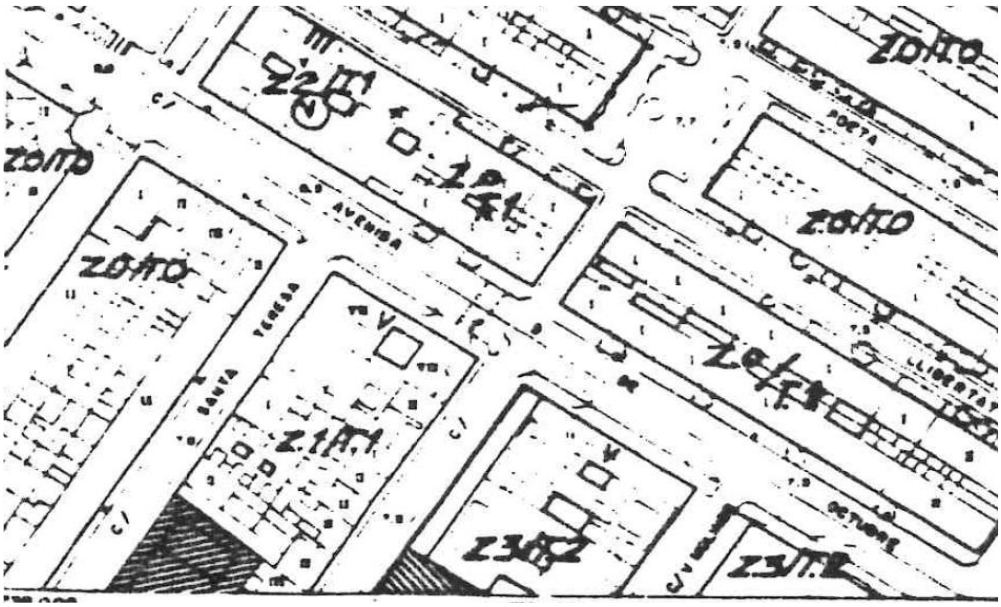
FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

bajas de los bloques recayentes a los viales Avenida Camp de Morvedre y Periodista Azzati del grupo de viviendas Goyoaga al cuadro de usos recogido en el PGOU para la zonificación Z.0/T.1.

Con ello, además, se equipara a la solución de esquemas de otros barrios con igual zonificación, que flexibilizan el cuadro de usos hacia las avenidas o calles de entidad. En el siguiente esquema se puede observar su ordenación pormenorizada."

Circunstancias detectadas y objetivos pretendidos:

Se ha detectado un caso similar en la siguiente ubicación:





La realidad, amparada en las correspondientes licencias municipales, es la de existencia de pluralidad de locales comerciales en los bajos de dicho frente de fachada, integrados en la red municipal de comercio local, en edificios consolidados que en ese frente de fachada recayente a la avenida 9 d 'Octubre (en el resto de la manzana sí) no son de tipología Z0/T0.

Cabe una doble opción.

O bien darle un tratamiento similar al del acuerdo plenario reproducido, atendiendo al mismo criterio, en el sentido de, en esa parte de la manzana recayente a la Avenida 9 d'Octubre permitir *en planta baja los usos comercial y almacén, categoría 1; Oficinas, categorías 1 y 2 y espectáculo y recreativo, categoría 1*

O bien, dado que no hay en esa localización edificios consolidados de tipología Z0/T0, cambiar la zonificación y entender que la procedente es la Z1/T1 (con tolerancia V plantas), en condiciones similares a la de la manzana colindante al este.

Es una doble posibilidad que en esta fase del procedimiento se deja abierta, en estudio, optándose por la que se considere más adecuada someter a información pública.

QUINTO: Respecto de la flexibilización en la exigencia de reserva de aparcamiento en edificios ya construidos, en aquellos locales en los que, como consecuencia del cumplimiento de la exigencia de la reserva obligatoria de aparcamiento, se provoca que quede afecta a la actividad una superficie inferior a aquella que generaba la obligación de reserva.

Se observa que, en muchos casos, locales que por sus dimensiones superan a aquella superficie exenta de reserva de aparcamiento, variable en función del uso, al materializar dicha reserva, terminan con una superficie vinculada al uso y no ocupada por el aparcamiento obligatorio inferior a aquella que obliga a prever dicha reserva. Lo que no deja de ser un resultado un tanto contradictorio. Obligar en todo caso, como única opción, para evitar la merma de superficie de la actividad, a acudir a la opción de una reserva externa al local, se

considera una solución desproporcionada, que obliga a tener la disponibilidad civil de dos locales para desarrollar una única actividad.

Se somete al trámite de consultas modificar la exigencia de la reserva de forma progresiva para no generar un salto muy brusco en el cumplimiento de dicha reserva. Con la actual previsión normativa, en un local comercial de 499 m2 de superficie no se le exige reserva, pero si el local tiene 500 m2 se le exigen 5 plazas (1 cada 100 m2). La implantación de dicha reserva deja reducido la parte del local destinado a la actividad comercial muy por debajo de los 500 m2 que obligaron la exigencia de dicha reserva. Una solución de carácter progresivo sería empezar a exigir la reserva sobre la superficie que exceda de 500 m2 en el resultado (después de cumplida la reserva de aparcamiento, y no como hasta ahora, superficie previa delo local) y además establecer el salto más gradualmente. Por ejemplo, dos plazas hasta 600 m2, 3 plazas hasta 700 m2, etc. En ningún caso 5 plazas desde el primer tramo.

Se someterá al trámite de información pública una redacción del art. 10 de las normas urbanísticas del PGOU precisando ese nuevo criterio de exigencia.

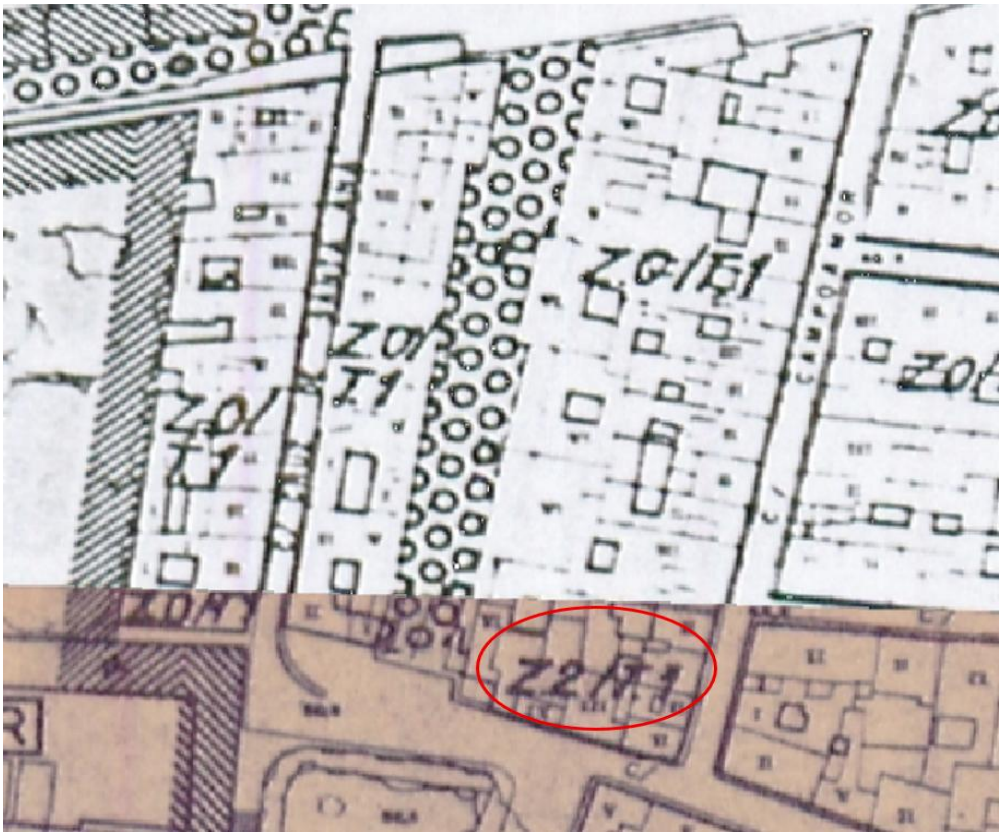
SEXTO: Contradicción en la planimetría del PGOU.

Se observa la siguiente

En la siguiente manzana (C/Hort D´Ais)

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



La tipología consolidada de parte de las dos manzanas, con VI alturas, no es Z0/T1. Lo lógico es que para esa parte de las dos manzanas sea Z2/T1, aunque esté rodeado de Z0/T1. Y mantener esta última tipología para el resto, consolidado por edificaciones de ese tipo. Además, se precisa regularizar la existencia de un parking subterráneo de titularidad privada debajo de la trama calificada como espacios libres.

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



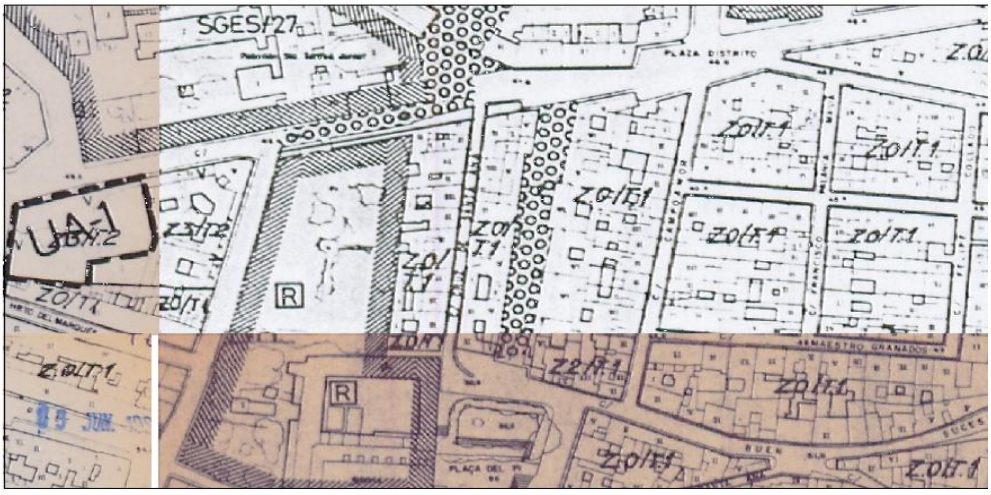
Aun perteneciendo a la tipología Z0/T1, se mantendría la tolerancia de III alturas en el edificio prexistente, que ayudaría a escalonar la diferencia de plantas:

El esquema de ordenación que se somete al trámite de consultas es el siguiente:

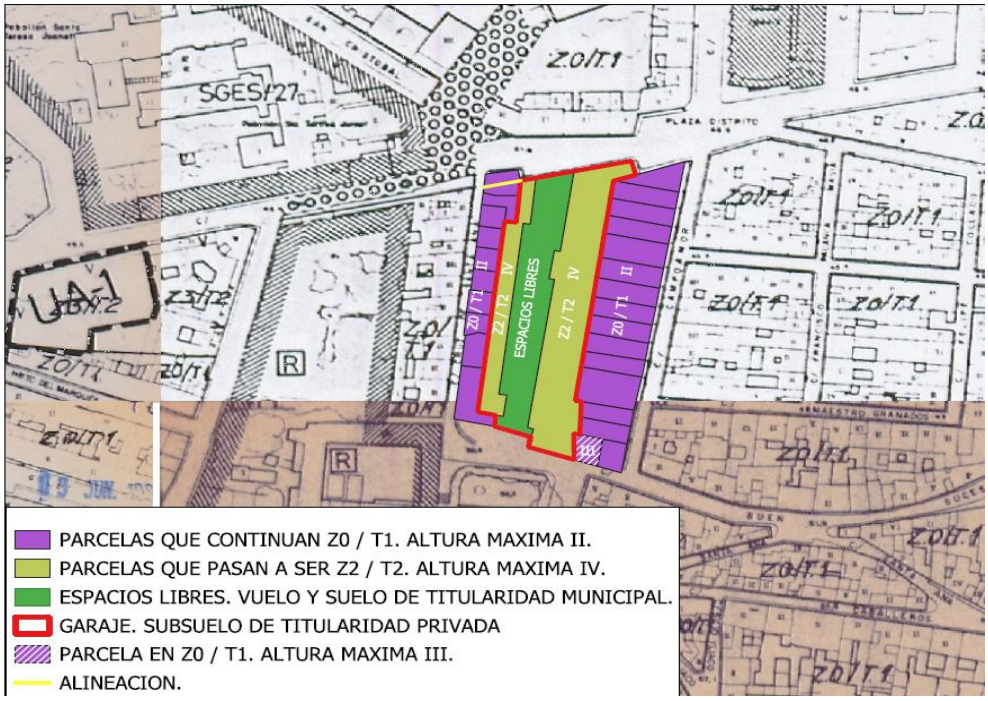
FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

Planeamiento actual:



Propuesta de modificación:

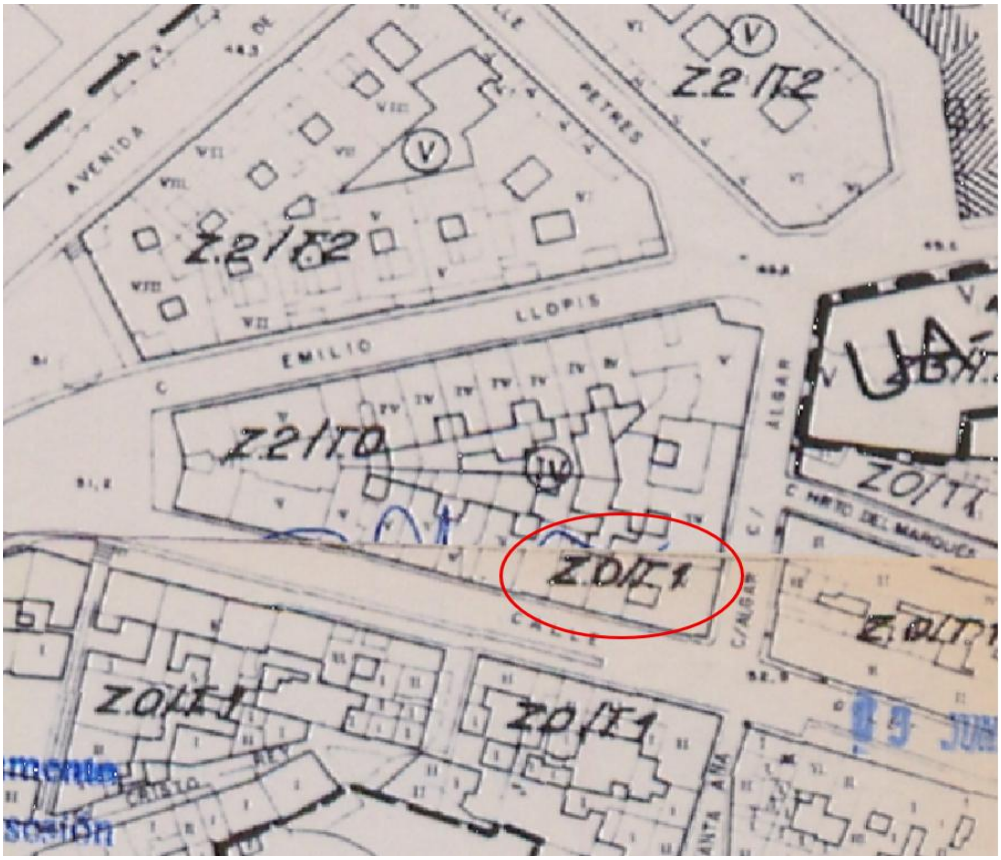


<u>SÉPTIMO. - Contradicción en la planimetría del PGOU.</u>

Se observa la siguiente (C/Emilio Llopis, Pedres Blaves):

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

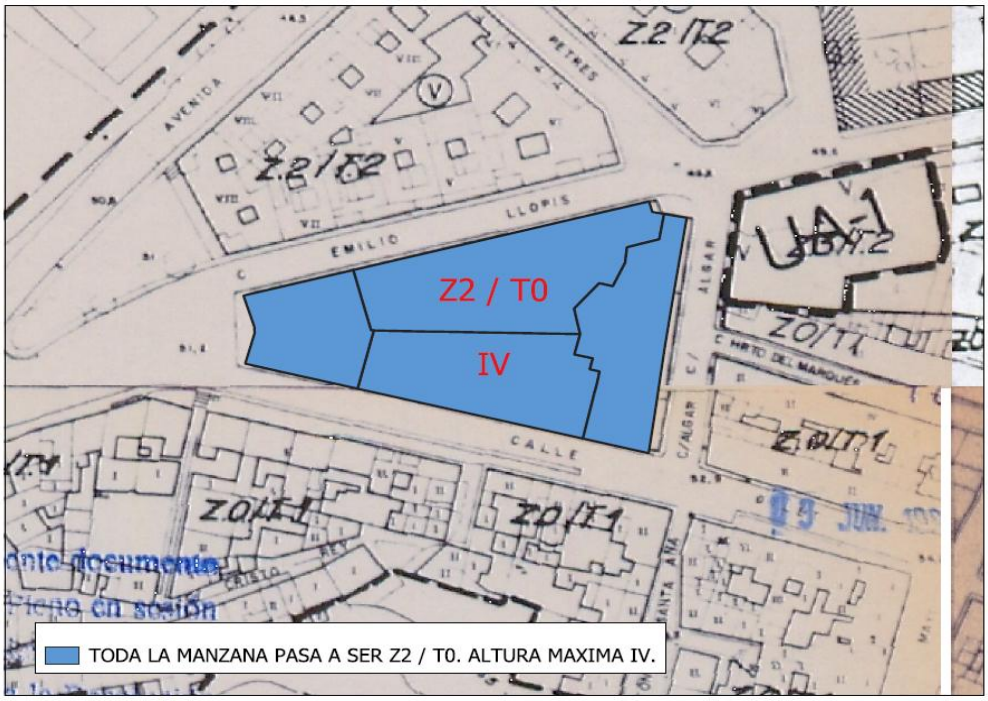


Lo procedente es que la zonificación sea Z2/T0 en toda la manzana. Es un claro error en el solape de planos.

La propuesta de modificación/aclaración de la vigente operaría en el siguiente sentido:

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



OCTAVO. - Contradicción en la planimetría del PGOU.

En la calle Raseta entre la plaza de la Morería y la calle Alorco:

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

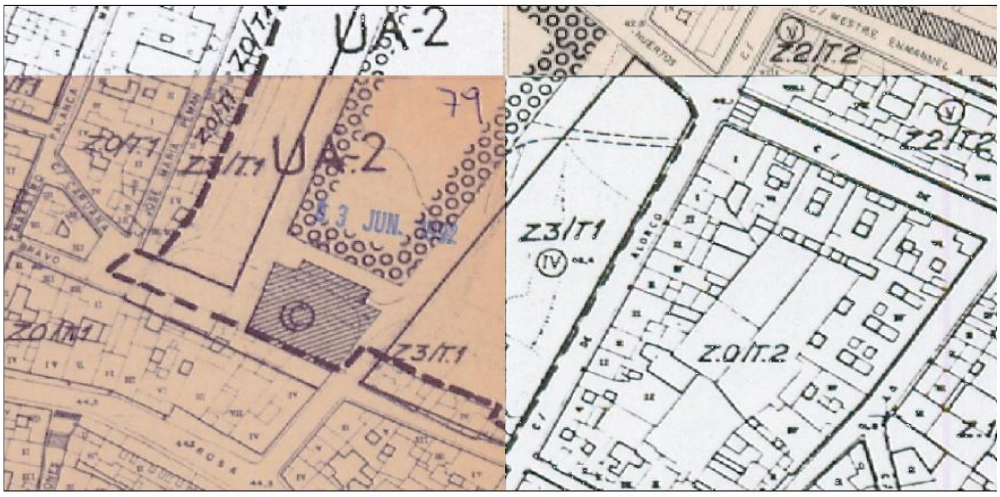
FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026



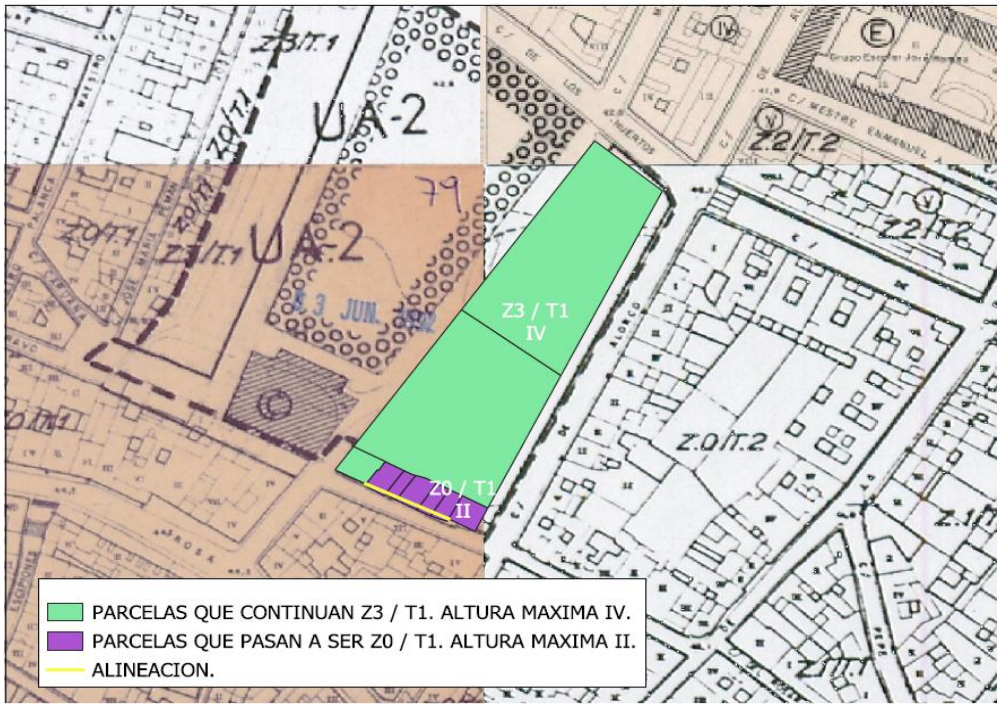
No se señala expresamente la zonificación de la parte exterior a la unidad de ejecución. La mayoría de las parcelas existentes actualmente no cumplirían con el frente de parcela mínima, si esta fuese Z3/T1 como lo es el resto de la manzana

La ordenación aclaratoria que se somete al trámite de consultas es la siguiente:

Planeamiento actual:



Propuesta de modificación:



NOVENO.- Respecto del ajuste de las categorías de uso comercial previstas en el artículo 10 del PGOU en su correspondencia para cada zonificación.

Al modificarse las previsiones del uso comercial en el artículo 10 del PGOU, las categorías que se aprobaron inicialmente en el PGOU del 92 (de la 1 a la 5) no se modificó para cada una de las zonificaciones de suelo la categoría permitida, y la correspondencia no coinciden. Se va a realizar el reajuste de categorías para cada zonificación, así como modificar el artículo 11 cuando hace referencia a las 5 categorías iniciales.

Se somete a consultas dicho criterio.

DÉCIMO.- Respecto de la flexibilización de las previsiones del artículo 51 de plan parcial Cami la Mar 1 y el 53 de Cami la Mar 2, para permitir la ampliación de la anchura máxima de acceso, actualmente de 10 m, para casos excepcionales de vehículos pesados que motivadamente así lo precisen.

Artículo 51 de plan parcial Cami la Mar 1 (anchuras de puertas de acceso 10 m). Tenemos lo que antes era José Jareño, que han hecho accesos acordes con los vehículos pesados y son mayores de 10 m. y lo mismo ocurre con otras muchas otras actividades.

Lo mismo el art. 53 del plan parcial de Cami la Mar 2.

N.º 306
26-XII-2013

BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA | *BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA*

53

Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto
Urbanismo-Planeamiento

Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto sobre aprobación definitiva de las condiciones de accesibilidad a las parcelas Camí la Mar 1 y 2 (P26-11-13).

EDICTO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veintiséis de noviembre de dos mil trece, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

18 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS EN PLANES PARCIALES CAMÍ LA MAR 1 Y 2.

PRIMERO: La adopción de acuerdo de aprobación definitiva y de publicación en BOP de los siguientes extremos:

Artículo 51 del Plan Parcial de Camí la Mar 1.- Cerramientos de parcelas.

"El cerramiento de las parcelas será optativo en su frente de fachada a vía pública, pudiendo dejar a la parcela sin cerramiento en ese frente y únicamente disponer de forma obligatoria en ese caso de algunos elementos de delimitación, que aún no constituyendo cerramiento continuo, ordene los accesos y circulaciones entre lo público y lo privado. Los accesos en uno u otro caso no podrán tener un ancho superior a 10 metros. Cuando se opte por el cerramiento continuo en los frentes a vía pública, y siempre en los lindes laterales y de fondo, este se llevará a cabo según los criterios de proyectista, con elementos estéticamente admisibles, que en ningún caso se rematarán con objetos punzantes o cortantes o cualesquiera que puedan causar lesiones a personas o animales, hasta una altura máxima de 2,50 m. No se admitirá generar accesos directos a parcelas desde las rotondas y sus espacios de influencia, ni tampoco en los tramos curvos de las parcelas situadas en las esquinas."

Artículo 53 del Plan Parcial de Camí la Mar 2. Cerramientos de parcelas.

"El cerramiento de las parcelas será optativo en su frente de fachada a vía pública, pudiendo dejar a la parcela sin cerramiento en ese frente y únicamente disponer de forma obligatoria en ese caso de algunos elementos de delimitación, que, aun no constituyendo cerramiento continuo, ordene los accesos y circulaciones entre lo público y lo privado. Los accesos en uno u otro caso no podrán tener un ancho superior a 10 metros. Cuando se opte por el cerramiento continuo en los frentes a vía pública, y siempre en los lindes laterales y de fondo, este se llevará a cabo según los criterios del proyectista, con elementos estéticamente admisibles, que en ningún caso se rematarán con objetos punzantes o cortantes o cualesquiera que puedan causar lesiones a personas o animales, hasta una altura máxima de 2,50 m. No se admitirá generar accesos directos a parcelas desde las rotondas y sus espacios de influencia ni tampoco en los tramos curvos de las parcelas situadas en las esquinas."

Art. 15 del Plan Parcial de Camí a la Mar 1

"Artículo 15. Zona industrial aislada.- Está constituida por todo el ámbito del plan parcial. No obstante, manteniendo al superficie total de parcela como proindivisa se podrán llevar a cabo proyectos unitarios de naves nido, por fases, con tipología edificatoria de bloque adosado, con las condiciones de accesos rodados definidas en el art. 51 de dicho plan parcial."

La práctica ha demostrado que para actividades que precisan para el desarrollo de sus actividades vehículos de gran entidad, dichos accesos pueden resultar insuficientes.

Se somete a consultas el criterio de la modificación de dichos artículos para permitir aumentar dicha anchura hasta un máximo de 14 metros, como excepción, siempre y cuando se motive expresamente en el expediente de licencia de obras la necesidad de estos.

UNDÉCIMO. - Respecto de la aclaración sobre la vigencia de la obligatoriedad de la reserva de aparcamiento de una plaza por vivienda, en las parcelas de tipología unifamiliar en el plan parcial de playas.

Se somete a consultas como criterio la necesidad de una redacción que no genere dudas de que en el plan parcial de playas es obligatoria la reserva de aparcamiento de una plaza por vivienda, y que aclare que la remisión genérica del artículo 10 a las condiciones del PGOU no supone en su caso su supresión.

DUODÉCIMO. - Respecto de la aclaración sobre la reserva obligatoria de una plaza de aparcamiento por vivienda en la tipología UFA, en el macrosector III.

Se somete a consultas como criterio la aclaración expresa de que en las manzanas de la zonificación UFA del plan parcial del macrosector III, Fusión, es exigible la obligación legal de reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.

DÉCIMOTERCERO. - Respecto de la admisibilidad de hornacinas de instalaciones en las zonas de retranqueo de sectores residenciales.

Se somete a consultas como criterio la previsión expresa de tolerancia de hornacinas de telecomunicaciones en las zonas de retranqueo de sectores residenciales, sin que se vean afectadas ni restringidas por las exigencias de un retranqueo mínimo. La tolerancia abarcaría armarios de telecomunicaciones y sus antenas. Se admitirían como excepción armarios tipo hornacinas, instalaciones de no más de 50/70 cm. de fondo, sin que cupiesen en dicha excepción cuartos técnicos cerrados.

DÉCIMOCUARTO. - Respecto de las condiciones de rebaje solo del bordillo y no de acera en los vados de acceso a garaje en vivienda unifamiliar

Se somete a consultas como criterio la previsión expresa de permitir exclusivamente, en los vados de acceso a garaje en vivienda unifamiliar el rebaje de bordillo, pero no permitir la formación de planos inclinados en la acera, aunque se cumpla con la normativa de accesibilidad.

Se observa que en sectores residenciales con frentes de 6/9 m. de fachada y en los que cada unifamiliar cuenta con su acceso y sus planos inclinados para el vado, ello genera aceras con todo su trazado ondulante con vados muy próximos entre sí.

Tercero.- Legislación urbanística aplicable al presente expediente de planeamiento urbanístico.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, Texto Refundido de la ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP, así como las modificaciones puntuales posteriores del mismo; y las normas concordantes.

Cuarto. - Naturaleza del planeamiento urbanístico objeto del trámite de consultas.

Se trata de modificaciones puntuales, o bien de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas y de determinaciones en planos del PGOU de Sagunto para espacios ubicados en suelo clasificado como urbano, o bien de la ordenación pormenorizada establecida en planes parciales de desarrollo.

La propuesta de ordenación presentada no afectaría a ninguna de las determinaciones de ordenación estructural enumeradas en el art. 21 del TRLOTUP, tal y como las mismas están definidas y sí a la definición de las determinaciones de ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 del mismo texto legal, en concreto las de los siguientes apartados.

“

b) La red secundaria de dotaciones públicas.
c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.
…
f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
g) La fijación de alineaciones y rasantes.
h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.”

Quinto. -Competencia para la tramitación y la aprobación definitiva de la presente figura de planeamiento y del programa adjunto.

Al afectar a cuestiones de ordenación pormenorizada, la competencia para la promoción e instrucción del expediente, incluida la función de órgano medioambiental y territorial, así como para su aprobación definitiva, le corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, en los términos definidos en el art. 44.

Sexto. -Cauce procedimental de tramitación de la presente figura de planeamiento.

En fecha 20.8.2014 entró en vigor la ley 5/2014, LOTUP. La misma regulaba la tramitación de todo tipo de documentos urbanísticos y por lo tanto a la presente propuesta de aprobación de planeamiento. Las reglas procedimentales de dicho texto legal tienen continuación en el actual TRLOTUP, en su función de documento de refundición del marco normativo vigente.

El TRLOTUP establece los grandes cauces procedimentales a los que son reconducibles todas las tramitaciones de planeamiento urbanístico que se desarrollen a partir de su entrada en vigor. Señala en ese sentido el art. 45 lo siguiente

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.
1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico."

Vista la entidad del objeto de la presente figura de planeamiento, determinaciones de la ordenación pormenorizada enumeradas en el art. 35 del TRLOTUP, manteniendo la clasificación y demás determinaciones de ordenación estructural del PGOU enumeradas en el art. 21 del TRLOTUP; se concluye que la misma se debería encarrilar por el cauce descrito en el art. 45.2 de la ley, es decir, su sujeción a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y por lo tanto, al *"procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título".* Todo ello sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del expediente.

Conclusión preliminar a la que se llega a la vista de las previsiones recogidas en el artículo 46 del TRLOTUP. Señala dicho artículo que

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
... c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

FIRMADO POR
El Alcalde de l'Ajuntament de Sagunt
02/11/2026

FIRMADO POR
El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
03/11/2026

...

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:
a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.
b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
…
El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique".

En el presente caso no es necesario hacer el trámite del art. 51 del TRLOTUP, al ser un supuesto de hecho exceptuado, tal y como señala el apartado 3 del citado precepto.

"No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:
a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique."

El artículo 52 del TRLOTUP regula el inicio del procedimiento, que ya no tiene lugar a través de un acuerdo de apertura de información pública como ocurría en la legislación anterior, sino que es preciso realizar una serie de actuaciones y trámites preparatorios previos. Señala el citado precepto lo siguiente:

"Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:
a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
c) El desarrollo previsible del plan.
d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos

estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial."

Dado que se va a optar inicialmente por el procedimiento simplificado y sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del expediente, la documentación adicional que se exige en ese caso es la del apartado 2 del mismo artículo, que señala:

"2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:
a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan."

Al respecto de las exigencias de este precepto cabe señalar que el objeto del presente acuerdo es una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente. El mismo no pretende ninguna nueva implantación no prevista en el PGOU vigente sino su adaptación a las necesidades reales. Dada su escasa entidad e incidencia respecto de las previsiones de ordenación urbanística hasta ahora vigentes, todo hace pensar en la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica y no el cauce ordinario.

Se deduce que en principio, y sin perjuicio de lo que se deduzca de la instrucción del trámite de consultas, no se aprecia la necesidad de prever medidas adicionales para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación de la presente modificación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo, ni contemplar medidas para el seguimiento ambiental del mismo.

El art. 52.3 del TRLOTUP señala que:

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

El órgano promotor y sustantivo en el presente caso es el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto. Se trata de determinar quién es el órgano ambiental. En ese sentido, el art. 49. c del TRLOTUP señala:

"2.- El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

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"

El presente caso la ordenación afecta al supuesto de hecho reproducido, es decir, ordenación pormenorizada de suelo urbano y de suelo urbanizable. Se concluye que en el presente caso el órgano ambiental será el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

La presente documentación cumple con los requisitos mínimos indicados en el art. 52, sin perjuicio de las precisiones que se señalen en el presente acuerdo.

Por lo tanto, es posible realizar el trámite que especifica el art. 52.3 de la LOTUP que señala *"El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial."*

El art. 53.1 del TRLOTUP señala el siguiente trámite:

" 1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental"

El trámite lo va a hacer el Excmo. Ayuntamiento en el presente caso, dada su condición de órgano ambiental y territorial, tal y como antes se ha constatado.

Para llegar a ese trámite de publicidad y participación de 30 días hábiles previo a la información pública es necesario que con carácter previo se adopte el acuerdo municipal al que se refiere el art. 52.3 antes transcrito. Al coincidir en la misma administración sendas competencias, nada impide que se puedan simultanear el acuerdo de admisión a trámite e impulso del expediente y el de apertura del trámite de consultas del art. 53.1.

No se aprecia la concurrencia de administraciones supramunicipales sectoriales que deben ser objeto de consulta en este período

Séptimo. - Órgano competente para adoptar el presente acuerdo:

El art. 21 de la ley 7/85, establece como competencia del Sr. alcalde-presidente de la Corporación la siguiente:

"J) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización."

La delimitación competencial en negativo viene fijada por el art. 22 de la misma ley, que señala en su apartado c) como competencia del pleno:

"c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos."

De lo que se concluye que la competencia para la aprobación del presente acuerdo le corresponde al Sr. alcalde-residente, al no tratarse de una aprobación inicial sino únicamente la apertura de un período de consultas previas, referente además a una modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada y no a una revisión del plan general o a la modificación de determinaciones de ordenación estructural del mismo.

Es por ello por lo que SE RESUELVE:

PRIMERO: A los efectos el art. 53.1 del TRLOTUP, como órgano ambiental y territorial, someter el presente documento de borrador de modificación de previsiones del PGOU y de instrumentos de desarrollo de este, referentes a la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos y resolución de contradicciones de las previsiones vigentes a consultas por un plazo mínimo de treinta días hábiles. A tales efectos dicha documentación será accesible al público y podrá ser consultada durante todo ese período en la página WEB del Ayuntamiento. El contenido de la modificación del planeamiento objeto de la presente figura como el expediente de referencia 3073215E.