

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Sagunto

2025/12126 Anuncio del Ayuntamiento de Sagunto sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana: Ordenación pormenorizada como suelo industrial de una pequeña porción de terrenos colindantes con el municipio de Faura, clasificados como suelo urbano.

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de octubre de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo (Código Seguro de Verificación (CSV) J9AA DPAP 2PRC TXHX ZRPJ) cuya parte dispositiva textualmente dice:

5 Expediente 197397N. Modificación puntual del Plan Estratégico de Sagunto-Documen-to inicial estratégico de evaluación ambiental- Polg. 22 parcelas 64 y 67 y Polg. 3 parcela 225- Frutas Plasencia, SL - Ref. Conselleria: Expte. 2898563 SG/PB.

Trámite: El del art. 61 del Decreto Legislativo 1/2021, TRLOTUP. Aprobación definitiva.

Primero: La aprobación definitiva de la documentación que fue objeto de aprobación provisional en la sesión plenaria de 2 de mayo del 2024, que tiene por objeto la modificación puntual del PGOU de Sagunto, referente a la ordenación pormenorizada como suelo industrial de una pequeña porción de terrenos colindantes con el municipio de Faura, clasificados como suelo urbano, y que tuvo entrada en este Ayuntamiento el día 12.3.2024 (13.856), presentada por la entidad Frutas Plasencia, SL. Todo ello en el contexto del expediente de referencia 197397N.

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.

A.- Normas Urbanísticas.

B.- Planos de ordenación.

VER ANEXO

Contra el presente acuerdo cabrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los artículos



10.1.b), 25.1 y 46.1 de la ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que pueda Vd., ejercitar los recursos o acciones que estime convenientes en defensa de sus derechos.

Lo que se publica para su conocimiento y efectos, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Sagunto, 7 de octubre de 2025.—El alcalde, Darío Moreno Lerga.



ANEXO 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

A.- Normas Urbanísticas

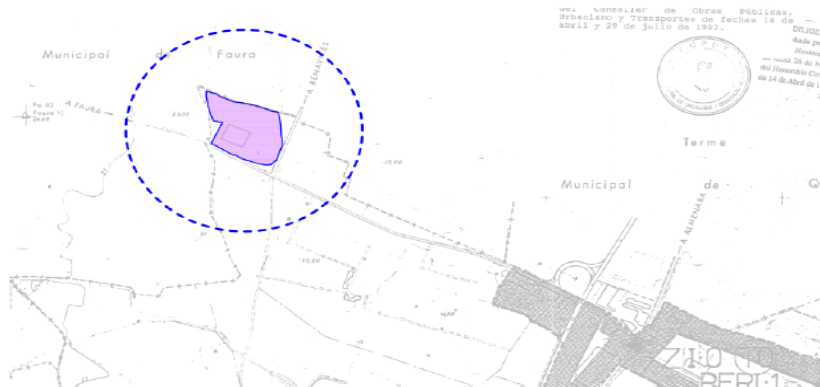
ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES.

ART.1.1.- AMBITO DE PLANEAMIENTO.

El ámbito del presente documento donde se pretende la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto se encuentra situado al norte del núcleo urbano de Sagunto y junto el límite del Término Municipal, con el del municipio lindante de FAURA, dentro del ámbito de la plana litoral de la comarca del Camp de Morvedre y frente a los núcleos urbanos de las poblaciones de Los Valles.

Tal como queda reflejado en el plano de ordenación del PGOU CLASS11



ART.1.2.- CONDICIONES GENERALES.

Con carácter general, serán de aplicación las definiciones y disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, con las particularidades expresadas en los siguientes capítulos de las presentes Ordenanzas.

Las actividades industriales y comerciales, así como el resto de las actividades que se desarrollen en el ámbito de este documento, estarán sujetas a la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituyese, que será de aplicación simultánea con las determinaciones de estas Normas y de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sagunto.

De igual modo, estas actividades que se implanten deberán dar cumplimiento del resto de normativa general y sectorial, que por la actividad concreta que se pretenda implantar, le sean de aplicación.



CAPITULO SEGUNDO. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

La *Zona de nuevo desarrollo Industrial (ZND-IN)* está constituida por las manzanas ZND-IN-1 Y ZND-IN-2, que expresamente se grafían con este título en el Plano de Ordenación, O.01.

Para la aplicación de determinados parámetros urbanísticos específicos, se definen una única zona de ordenación.

ART.2.1.- USOS.

Los usos Preferentes, Tolerados y Prohibidos, tal como quedan definidos en el PGOU de Sagunto, en el ámbito de la modificación del PGOU propuesta, son:

1. Usos Preferentes:
Industrial, Comercial y Almacenes.
2. Usos Tolerados:
Hotelero, Oficinas, Espectáculos y Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Estaciones de Servicios, Garaje – Aparcamiento y Talleres de Automóviles.
3. Usos Prohibidos:
Viviendas en todas sus modalidades. Solo se permite la vivienda unifamiliar destinadas a la residencia de la vigilancia de la instalación industrial.

ART.2.2.- TIPOLOGÍAS.

Las edificaciones que se construyan se ajustarán a las tipologías definidas en las normas urbanísticas del Plan General, para los usos permitidos.

La composición de las fachadas será libre. Podrán utilizarse las tipologías arquitectónicas habituales con las limitaciones y condiciones que se establecen en las ordenanzas de este Plan.

Los paramentos que queden al descubierto y sean visibles desde cualquier punto deberán tratarse igual que los paramentos de la fachada. Las medianeras que queden ocultas se tratarán como medianeras, pero si quedan al descubierto de forma permanente deberán tratarse como fachada, similar en sus características constructivas y de calidad material a la fachada del edificio al que pertenecen.

La parcela podrá cercarse siguiendo el límite de la propiedad con vallados del tipo regulado en estas normas urbanísticas.



ART.2.3.- PARCELA MÍNIMA.

Se establecen los siguientes parámetros de superficie y fachada mínimas:

Superficie Mínima (m²):	1.000
Fachada Mínima (m):	20

No se autorizarán parcelaciones que no respeten las disposiciones contenidas en estas normas.

ART.2.4.- ALTURAS.

Con carácter general, para el uso industrial, se establece una altura máxima de cornisa de doce metros (12 m) distribuidas en un máximo de 2 alturas. Por encima de dicha altura se admitirán elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación industrial, como máquinas de aire acondicionado, salas de máquinas de ascensor, telecomunicación, etc. Igualmente se admitirán alturas superiores a ésta en los elementos verticales propios de la actividad industrial, (torres, chimeneas, silos...).

Los edificios singulares de administración y oficinas de las industrias, así como los edificios destinados a uso comercial y otros usos de los permitidos en estas normas, podrán contar con una altura máxima de cornisa de trece metros (15 m) distribuidas en un máximo de 3 alturas.

ART.2.5.- VOLADIZOS Y CUERPOS SALIENTES.

Prohibidos sobre la porción de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación en función de los retranqueos a lindes que se establezcan en estas ordenanzas.

ART.2.6.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Se establecen los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela neta que pueden ser ocupados por la edificación:

Ocupación Parcela (%):	100



ART.2.7.- SEPARACIÓN A LINDES.

Para las distintas Zonas de Ordenación definidas, se establecen la siguiente separación a los distintos lindes que deberán ser respetados, como mínimo, por la edificación:

A Carretera CV-302 (m):	6
A Carretera CV-3201 (m):	10
Resto de Viales	2
A Zonas Verdes (m):	2
A Equipamientos (m):	2
A Parcelas colindantes (m):	-

Estas limitaciones a la edificación son las que expresamente se grafían en el Plano de Ordenación.

En la zona de separación a linde, se podrán instalar zonas destinadas a estacionamiento de vehículos, maniobra, zonas de carga y descarga, y áreas ajardinadas.

Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

ART.2.8.- EDIFICABILIDAD.

Se establecen el siguiente Índices de Edificabilidad Neta (IEN):

IEN (m ² t/m ² s):	0,5967

ART.2.9.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda, y con las limitaciones impuestas en el Capítulo SEXTO (PATRICOVA) de estas ordenanzas.

ART.2.10.- APARCAMIENTOS.

La dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas privadas cumplirá con lo exigido por el Anexo IV de la LOTUP.



Deberá efectuarse una reserva obligatoria de aparcamientos en el interior de las parcelas de 1 plaza por cada 100 m²t construidos de uso Industrial, 1 plaza por cada 50 m²t construidos de usos Hotelero, y 1 plaza por cada 25 m²t construidos de usos Comercial o Recreativo.

Para otros usos distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m²t construidos.

En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

Las condiciones de los espacios o edificaciones en que se ubiquen estas plazas deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso Garaje – Aparcamiento establecidas en el PGOU de Sagunto.

ART.2.11.- VALLADO DE PARCELAS.

En este aspecto se estará a lo dispuesto en el artículo 54 bis del PGOU de Sagunto:

A54.BIS Condiciones de vallado aplicable a todo el suelo urbano y urbanizable programado, residencial, terciario e industrial:

- a) El vallado de las parcelas no edificadas es obligatorio. La altura mínima será de 2 m y la máxima será la prevista en el apartado siguiente.*
- b) En el resto de los casos, cuando se proceda al vallado, se realizará en las siguientes condiciones:*
 - En la alineación recayente a la vía pública se autorizará un vallado de obra con una altura máxima de 1'5 m., pudiendo con cerrajería o resultados similares llegar hasta una altura máxima de 3 m.*
 - El vallado entre parcelas podrá ser opaco hasta 2'2 metros, pudiendo con cerrajería o resultados similares llegar hasta una altura máxima de 2'5 m medidos desde la rasante interior de la parcela.*

El cerramiento de fachada es obligatorio, no obstante, no tendrá que materializarse necesariamente en la fachada a viales o zonas verdes, pudiendo efectuarse retranqueo de los mismos.

En caso de que se opte por el cerramiento en la alineación oficial, deberá construirse la cerca en el límite de la propiedad privada con el vial.

En el caso en que se opte por retranquear el vallado del límite de la propiedad privada, los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada se podrán destinar a aparcamiento y acceso a la parcela. Esos espacios deberán estar pavimentados o con tratamiento adecuado para evitar su ocupación por vegetación espontánea.

ART.2.12.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse, en desarrollo del presente documento, Estudios de Detalle que tengan por ámbito, una o varias manzanas completas.

Los Estudios de Detalle podrán definir o remodelar volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones del presente documento, en especial, los usos, y sin aumentar la edificabilidad total que le corresponda a la manzana o conjunto de manzanas.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.



CAPÍTULO TERCERO. EQUIPAMIENTOS.

El *Equipamiento: Infraestructura - Servicio Urbano (QI)* está constituida por la parcela QI1, que expresamente se grafían con este título en los Planos de Ordenación.

Se define como tal, a una única parcela QI1,

	EQUIPAMIENTOS	
	QI1	964,83 m ²
	Porcentaje total de Equipamientos sobre la superficie de la parcela	5,00%

ART.3.1.- USOS Y CARACTERÍSTICAS.

Se estará a lo dispuesto en el PGOU SECC.10^ª.- Condiciones Particulares de parcelas destinadas a Equipamiento.

A.147.- En el ámbito del suelo urbano, se califican parcelas destinadas a la ubicación de usos e instalaciones de servicio público y social, no incluidos en el Sistema General de Equipamientos y Servicios, de titularidad pública o privada indistintamente. Su carácter genérico es el de EQUIPAMIENTO, pudiendo ubicarse en ellas los siguientes usos:

- E.- ESCOLAR/DOCENTE*
- S.- SANITARIO/ASISTENCIAL*
- C.- SOCIOCULTURAL*
- A.- ADMINISTRATIVO*
- D.- DEPORTIVO*
- R.- RELIGIOSO*

- *En los planos de ordenación se han grafiado indicando el uso preferente, actuando los demás en régimen de alternativos.*
- *Estas parcelas no podrán admitir otros destinos que los que figuran en el listado, cuyas características particulares figuran en el Título I, Cap.II. Salvo indicación expresa, estas normas serán subsidiarias para la edificación de los SS.GG.*

A.148.- TIPO DE EDIFICACION. El tipo y composición de las edificaciones deberá ajustarse al entorno urbano que lo circunda. El número máximo de plantas se determinará en función de la permitida en los edificios colindantes. Regirán las normas de ocupación de suelo de la zona donde se ubiquen o las permitidas en las edificaciones colindantes.

A.149.- Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma más exhaustiva esos extremos.

- *Se permite las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.*
- *Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.*



CAPÍTULO CUARTO. ZONAS VERDES.

La *Zonas Verdes: Jardines (VJ)* está constituida por los terrenos VJ1, VJ2 y VJ3, que expresamente se grafían con este título en los Planos de Ordenación.

Se define como tal, a las 3porciones de terreno destinadas a albergar arbolado y permitir el uso y disfrute público, dentro del ámbito de la modificación del PGOU propuesta. Dentro de cada una de estas zonas verdes, se ha diferenciado la superficie de estas, que de acuerdo con las exigencias establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, cumplen con las condiciones de funcionalidad y dimensionalidad de las zonas verdes públicas, identificándolas como Zonas Verdes Computables, de las que no cumplen estas condiciones, y que se han identificado como Zonas Verdes No Computables.

ART.4.1.- USOS Y CARACTERISTICAS.

Solo se permitirán usos públicos, acordes con la calificación urbanística de Zona Verde.

Podrán incorporar zonas pavimentadas, pero deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.

Se admitirá el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total de la zona verde computable.

Además, se permitirá la ubicación puntual de centros de centros de transformación, de servicios públicos u otras estaciones de las redes de infraestructuras (estaciones de bombeo, instalaciones telefónicas, etc...), también de servicio público, que deberán quedar enterradas o integradas adecuadamente en el paisaje.

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA ORIGINAL		19.283,52 m²
CESIONES:		
ZONAS VERDES: JARDINES (Computables a efectos de planeamiento)		
	VJ1	244,39 m²
	VJ2	555,33 m²
	VJ3	1.139,63 m²
	Total Zonas Verdes Computables	1.939,35 m²
	Porcentaje total de Z. V. Computables sobre la superficie de la parcela	10,06%
ZONA DE INFRAESTRUCTURA VERDE (ZIV)		2.270,71 m²
	PLANTACIÓN DE CÍTRICOS (en zona exterior del vallado)	



CAPÍTULO QUINTO. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SITUACIÓN TRANSITORIA.

Dentro del ámbito de la modificación del PGOU propuesta, se encuentran un conjunto de construcciones e instalaciones. El presente documento ha tratado de incorporar esta edificación dentro de sus determinaciones.

ART.5.1.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente modificación, que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

Se establecen dos niveles de fuera de ordenación:

- Construcciones Existentes Fuera de Ordenación Grado – 0
- Construcciones Existentes Fuera de Ordenación Grado – 1

ART.5.2.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN GRADO - 0.

Se declara en situación de Fuera de Ordenación Grado - 0:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario.
- Los edificios e instalaciones que se hubiesen implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del presente documento.

No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí, las pequeñas reparaciones que requieran la limpieza, ornato y conservación del inmueble, hasta que se ejecute la nueva urbanización definida en este plan y se requiera su demolición.

ART.5.3.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN GRADO - 1.

Afecta a aquellos edificios e instalaciones que aun cuando no se encuentren adaptados a la modificación del PGOU propuesta en todas las condiciones de edificación por él reguladas, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas como Construcciones Existentes Fuera de Ordenación Grado - 0.

La construcción podrá asimilarse a las ajustadas a ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la sustitución de la edificación (reestructuración total).



En estos casos, se autorizarán las obras de reforma, siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar sustitución, y estará prohibido el aumento de superficie construida y volumen de los edificios

No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de la edificación y reserva de aparcamiento previstas en el presente documento.

Se entenderá por obra de reforma de transcendencia equiparable a la sustitución de la edificación (reestructuración total), a los efectos anteriormente previstos, aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación.

Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio

CAPÍTULO SEXTO. AFECCIONES POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN (PATRICOVA).

Una parte del ámbito de LA MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL PLAN GENERAL se encuentra dentro de la Zona de Peligrosidad de Inundación geomorfológica, tal como la define el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

- Peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se han identificado diferentes procesos geomorfológicos, que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

Por lo que en toda la zona del ámbito se deberán cumplir con las exigencias normativas del Anexo I del PATRICOVA.

ANEXO I- CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

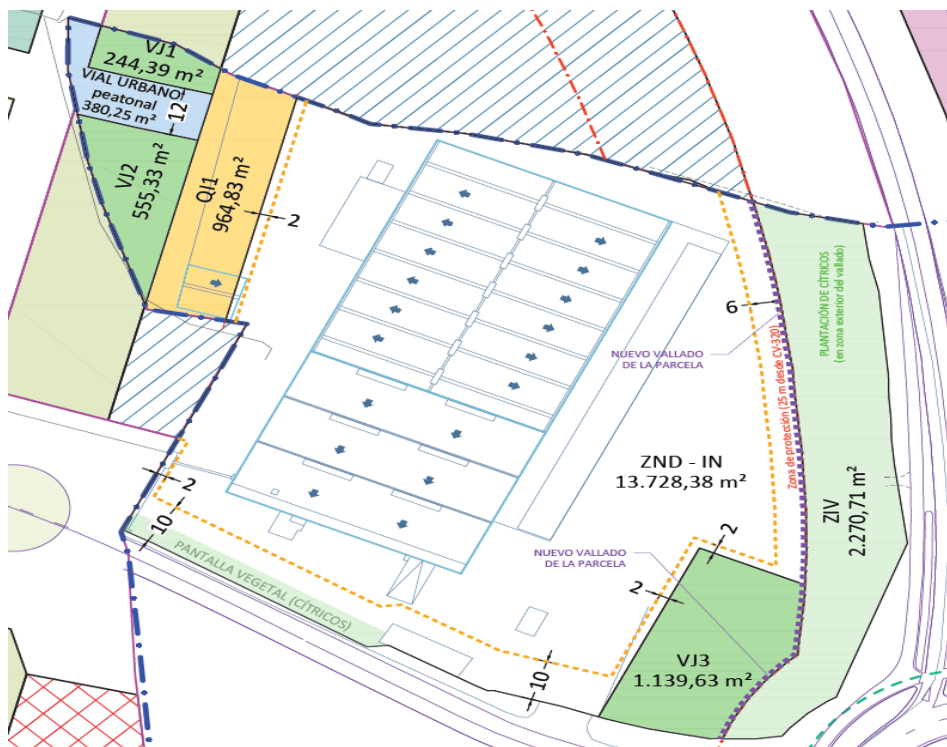
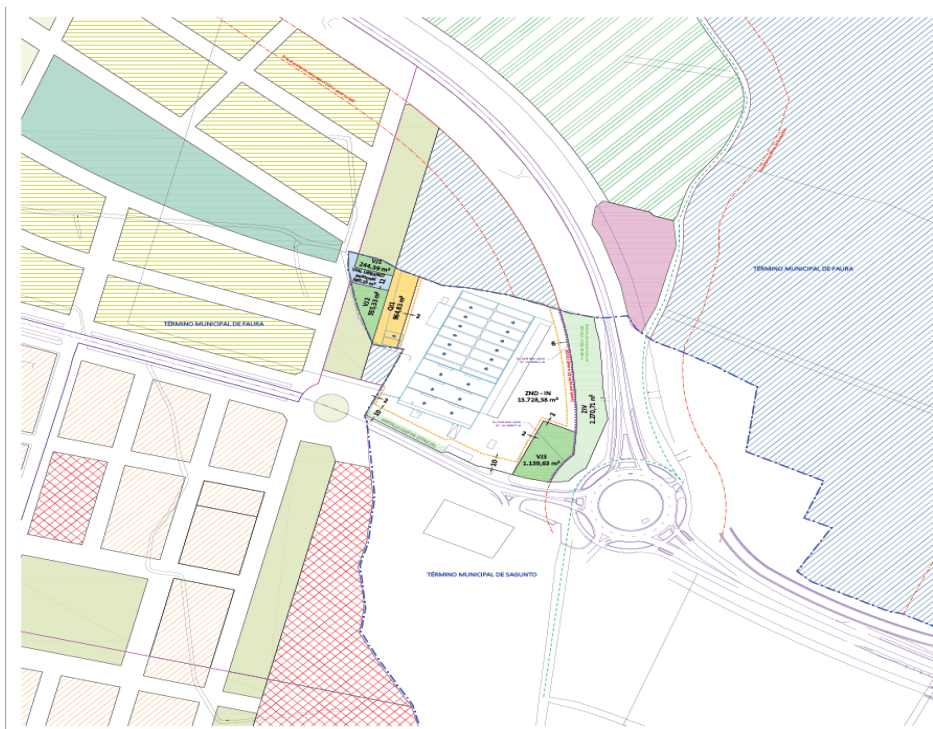
1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.



B.- Planos de ordenación



----- RETRANQUEO MÍNIMO DE 6 m A CARRETERA CV-320
RETRANQUEO MÍNIMO DE 10 m A CARRETERA CV-3201
RETRANQUEO MÍNIMO DE 2 m A RESTO DE VIALES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA ORIGINAL		19.283,52 m²
CESIONES:		
	ZONAS VERDES: JARDINES (Computables a efectos de planeamiento)	
	VJ1	244,39 m²
	VJ2	555,33 m²
	VJ3	1.139,63 m²
	Total Zonas Verdes Computables	1.939,35 m²
	Porcentaje total de Z. V. Computables sobre la superficie de la parcela	10,06%
	EQUIPAMIENTOS	
	QI1	964,83 m²
	Porcentaje total de Equipamientos sobre la superficie de la parcela	5,00%
	VIAL URBANO - PEATONAL (VEHÍCULOS SÓLO ACCESO DOTACIONAL)	380,25 m²
Total Cesiones		3.284,43 m²
SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL (ZND-IN)		13.728,38 m²
ZONA DE INFRAESTRUCTURA VERDE (ZIV)		2.270,71 m²
	PLANTACIÓN DE CÍTRICOS (en zona exterior del vallado)	

