

**TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO**

A. I. U. POLÍGONO LA VILA DE SAGUNTO

MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL MACRO SECTOR V.

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN. MEMORIA.

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓN.	4
2. EQUIPO REDACTOR	4
3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.	4
4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	9
5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	10
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA	10
6.1.- <i>SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ORDENACIÓN VIGENTE</i>	10
6.1.1.- AJUSTES EN LA PLANTA GENERAL.	14
6.2.- <i>PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.</i>	14
7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.	15
7.1.- <i>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. IMAGEN URBANA Y TABLA DE DATOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.</i>	21
8. COMPARATIVA.	26
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.	26
9.1.- <i>RED VIARIA.</i>	30
9.2.- <i>PLAZAS DE APARCAMIENTO.</i>	31
10. VIVIENDA PROTEGIDA.	31
11. MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS.	32
CAPÍTULO I. ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL.	32
Artículo 1. Parámetros de edificabilidad.	32
CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.	32
Artículo 2. Régimen de usos.	32
Artículo 3. Subzonas de ordenación terciaria.	32
SECCIÓN I. SUBZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA A.	33
Artículo 4. Parcela mínima.	33
Artículo 5. Parámetros de parcela	33
Artículo 6. Parámetros de edificabilidad.	33
SECCIÓN II. SUBZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA B.	33
Artículo 7. Parcela mínima.	33
Artículo 8. Parámetros de parcela	34
Artículo 9. Parámetros de edificabilidad.	34
Artículo 10. Ordenación y uso alternativo residencial.	34

1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento, BORRADOR de la MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL "MACRO-SECTOR V" (en adelante BORRADOR MPP2 MSV) se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TR_LOTUP), para la Solicitud de Inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante, EATE) por el procedimiento simplificado., de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 47 a 53 del TR_LOTUP .

2. EQUIPO REDACTOR

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

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, el transcurso de 2 años desde la presentación de la proposición jurídico-económica sin que se hubiera iniciado la ejecución del programa provocó la revisión de las cargas urbanísticas, tal y como se detallaba en el nuevo proyecto de reparcelación expuesto al público.

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

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

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

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

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

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

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

"PRIMERO. Emplazar formalmente al EIGE para que en el plazo de tres meses manifieste expresamente si tiene voluntad de continuar de forma inmediata, con plazos programados e ininterrumpidos, con la gestión del PAI del Macrosector V del PGOU de Sagunto, que tiene encomendada; o si por el contrario, renuncia voluntariamente a la condición de agente urbanizador de dicho ámbito y se procede a resolver y dar por finalizado, de mutuo acuerdo, el convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de

Sagunto el 16 de febrero del 2004. Destacándole al EIGE esta administración municipal que, en el caso de que se decantase por esta segunda opción, este ayuntamiento, en aras de desbloquear la inactividad existente y permitir el desarrollo de la nueva iniciativa planteada, renunciará a la exigencia de responsabilidad de todo tipo al EIGE como consecuencia del incumplimiento de los objetivos de aquel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

Por otra parte el incremento residencial no puede suponer el incremento del número de viviendas que supere una densidad de 100 viv/ha.

Para conseguirlo se modificará:

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

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

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

5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

6.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ORDENACIÓN VIGENTE

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

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

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

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

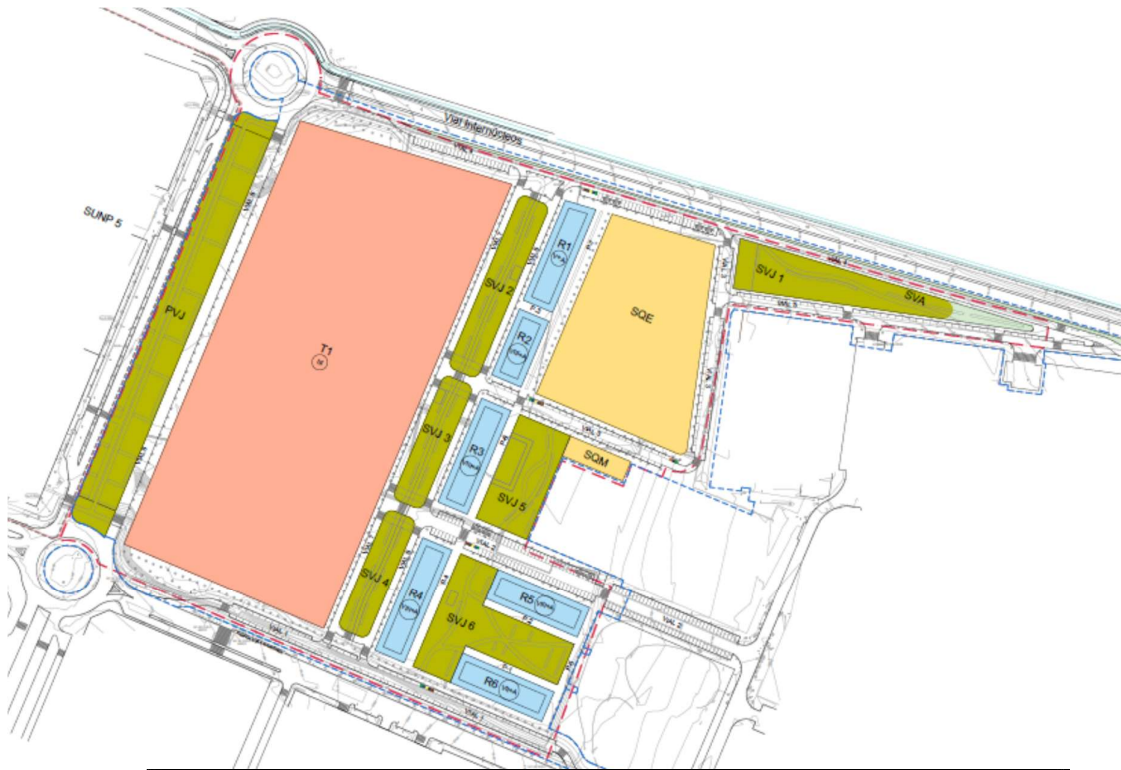
La edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública asciende a 18.315,96 m²t, el 30,21% del total de la edificabilidad residencial.

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

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

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

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



MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL MACRO SECTOR V.

DOCUMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

MACRO-SECTOR V -SAGUNT
DATOS ORDENACIÓN VIGENTE

SUPERFICIE SECTOR	115.771,41 m²s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	23.154,28 m²s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	138.925,69 m²s

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

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

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

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RED PRIMARIA					
ZONA VERDE RED PRIMARIA		7.005,00 m ²			
RED SECUNDARIA					
ZONA VERDE RED SECUNDARIA		14.854,15 m ²		EQUIPAMIENTO 11.299,32 m ²	
SVJ 1	1.807,79 m ² s		SQE - Escolar	10.750,77 m ² s	
SVJ 2	2.340,09 m ² s		SQM - Múltiple	548,55 m ² s	
SVJ 3	1.669,44 m ² s				
SVJ 4	1.608,60 m ² s				
SVJ 5	2.447,69 m ² s				
SVJ 6	3.686,45 m ² s				
SVA	1.294,09 m ² s	RED VIARIA		34.130,15 m ²	
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					67.288,62 m²

6.1.1.- AJUSTES EN LA PLANTA GENERAL.

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

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

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

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

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

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

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

6.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se proponen las siguientes modificaciones de ordenación pormenorizada:

- 1. Aumentar el número de alturas en los bloques residenciales manteniendo la edificabilidad residencial.**
- 2. Generar espacio libre en los bloques residenciales, que posibilite un mayor esponjamiento y calidad del espacio urbano.**
- 3. Establecer dos subzonas de ordenación terciaria en la actual manzana de uso terciario.**
- 4. Modificar la disposición y volumetría de la edificación en la manzana terciaria T1 que se muestra en el esquema del artículo 14 de la NN UU.**
- 5. Modificar los usos compatibles en la manzana terciaria:**
- 6. Permitir que la edificabilidad prevista en la subzona terciaria B pueda, opcionalmente, materializarse en el uso residencial plurifamiliar.**

1. Aumentar el número de alturas en los bloques residenciales manteniendo la edificabilidad residencial.

La siguiente tabla señala el número de alturas propuesta en los bloques y su reducción de superficie edificable para generar espacio libre privado para servicios comunitarios, manteniendo la misma edificabilidad residencial, con el mismo reparto entre edificabilidad libre y protegida.

MANZANA	ORDENACIÓN VIGENTE			ORDENACIÓN PROPUESTA		
	Alturas	Sup Bloque	Edificabilidad	Alturas	Sup Bloque	Edificabilidad
R1	V+A	1.381,24 m ² s	7.638,67 m ² t	IX+A	854,86 m ² s	8.157,56 m ² t
R2	VIII+A	902,08 m ² s	7.661,87 m ² t	IX+A	864,60 m ² s	8.204,16 m ² t
R3	VIII+A	1.412,07 m ² s	12.047,81 m ² t	X+A	1.090,40 m ² s	11.462,24 m ² t
R4	VIII+A	1.548,68 m ² s	13.222,63 m ² t	X+A	1.196,00 m ² s	12.581,60 m ² t
R5	VIII+A	1.250,00 m ² s	10.654,09 m ² t	X+A	963,00 m ² s	10.111,80 m ² t
R6	VII+A	1.250,00 m ² s	9.404,09 m ² t	X+A	963,00 m ² s	10.111,80 m ² t
TOTAL RES		7.744,07 m²s	60.629,16 m²t		5.931,86 m²s	60.629,16 m²t

2. Generar espacio libre en los bloques residenciales.

La superficie de los bloques que se libera con el incremento de plantas, de acuerdo con la tabla anterior, se destina a espacio libre privado para espacios comunes y mayores servicios comunitarios para las viviendas, con el siguiente resultado:

MANZANA	Ancho ELP	Sup. ELP
R1	14,00	280,00 m ² s
R2	14,00	280,00 m ² s
R3	16,08	321,60 m ² s
R4	17,60	352,00 m ² s
R5	14,35	287,00 m ² s
R6	14,35	287,00 m ² s

Lo que permite, por un lado reducir la ocupación de la huella edificable manteniendo la edificabilidad prevista, y por otro lado mejorar las tipologías edificatorias, aumentando la longitud de fachada de los bloques residenciales.

3. Establecer dos subzonas de ordenación terciaria en la actual manzana de uso terciario.

Se delimitan en la manzana terciaria actual dos subzonas de uso terciario, A y B, l objeto de disponer de dos tipologías de parcelas de uso terciario.

Subzona A.

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

Subzona B.

Situada al este, con un ancho de 45 m. Esta subzona concentra el resto de la edificabilidad terciaria, con un IEN de 2,47 m²t/m²s. Prevista para uso más intensivos que pueden desarrollarse en altura, como oficinas, administrativos, hoteleros.

En cualquier caso esta subdivisión no determina los usos a implantar en cada zona, estando todos los usos autorizados por las normas urbanísticas permitidos en ambas zonas.



4. Modificar la disposición y volumetría de la edificación en la manzana terciaria T1 que se muestra en el esquema del artículo 14 de la NN UU.

Cambiar la regulación prevista actualmente en el esquema del artículo 14 de las NN. UU., excesivamente rígida, al objeto de poder concentrar parte de la edificabilidad en un bloque con VIII plantas y el resto en I/II plantas para poder liberar suelo para zonas comunes y aparcamiento., distinguiendo entre las dos subzonas:

Subzona A.

Las condiciones de la edificación en esta subzona serán:

- La separación a lindes de la edificación será de al menos de 10 m.
- La separación entre edificaciones será de un mínimo de 20 m.
- La edificabilidad podrá materializarse con las siguientes condiciones:
 - Hasta un 50 % en un máximo de VIII Plantas.
 - El resto en un máximo de II plantas
- La ocupación máxima será del 60 %.

Subzona B.

Las condiciones de la edificación en esta subzona serán:

- a) La separación a lindes de la edificación:
 - Fachada. 0 m.
 - Resto de lindes: 10 m.
- b) La separación entre edificaciones será de un mínimo de 20 m.
- c) La ocupación máxima será la determinada por las separaciones obligatoria a los lindes de la parcela. Ocupación mínima, no se determina.
- d) Número máximo de plantas: VIII.

5. Modificar los usos compatibles en la manzana terciaria:

La Ficha urbanística del sector establece para la manzana terciaria los siguientes usos:

- Uso Preferente: Terciario (Categorías 3 y 4 del uso Comercial y Almacenes - PGOU Sagunto)
- Usos Alternativos: ER-Espectáculos y Recreativo en las categorías 1, 2 y 3 definidas en las NNUU del PGOU de Sagunto; H Hotelero; O Oficinas

Se añaden los siguientes usos alternativos:

AS asistencial; d deportivo; E escolar/docente; S sanitario en la categoría b;

GARAJE-APARCAMIENTO, en la clasificación 4. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, 5. Garaje-aparcamiento en manzana completa y 6. Garaje-aparcamiento para uso público.

Uso Residencial Múltiple. Este uso será compatible mediante la aprobación de un Estudio de Detalla, que calificará nuevos bloques residenciales y reducirá la superficie y edificabilidad de la manzana terciaria.

6. Permitir que la edificabilidad prevista en la subzona terciaria B pueda, opcionalmente, materializarse en el uso residencial plurifamiliar.

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

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

- a) Deberá cambiar al uso residencial, en cada ámbito, toda la edificabilidad prevista en ese ámbito.

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



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

7. Ordenación alternativa para el uso residencial en los ámbitos delimitados en la subzona terciaria B.

En los 4 ámbitos delimitados en la subzona terciaria B en los que se permite la compatibilidad del uso residencial plurifamiliar con la edificabilidad terciaria, se ha establecido una ordenación alternativa para el caso en que se opte por desarrollar este uso compatible.

En cada ámbito se han calificado, para conseguir una compatibilidad completa entre los usos terciarios previstos, con los compatibles residenciales, tres zonas urbanísticas diferenciadas:

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

Elementos fundamentales para asegurar:

- La accesibilidad a la zona verde de separación.
- La definición de los bloques residenciales, de manera simétrica a los proyectados al otro lado del bulevar.
- La articulación del espacio público viario con los espacios ajardinados.

Condiciones de los bloques y el espacio libre privado vinculado.

- a) La línea de fachada del bloque coincidirá con la alineación de la zona de uso privado residencial en sus lados norte, este y sur, pudiendo retirarse de la alineación oeste frente a la nueva zona verde.
- b) El ELP tendrá un ancho mínimo de 14 m., situándose en las siguientes posiciones en cada ámbito :
 - Ámbito 1. Se podrá situar en el extremo superior, la zona central o el extremo inferior del espacio previsto para el conjunto de bloque +ELP.
 - Ámbito 2. Se situará obligatoriamente en el extremo superior del espacio previsto para el conjunto de bloque +ELP.
 - Ámbitos 3 y 4. Se situará obligatoriamente en la zona central espacio previsto para el conjunto de bloque +ELP, con una misma longitud hacia el norte

y el sur respecto al eje central del ELP enfrentado y situado el este del bulevar central.

- c) El número máximo de plantas permitidas en los bloques de los 4 ámbitos son: IX+A en los ámbitos 1 y 2, y X+A en los ámbitos 3 y 4.
- d) Dentro del espacio previsto para el conjunto de bloque+ELP se podrá disponer libremente los bloques residenciales y el ELP cumpliendo las condiciones anteriores.

Los ámbitos de implantación de los usos residenciales se han establecido y delimitado con los siguientes condicionantes de partida:

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

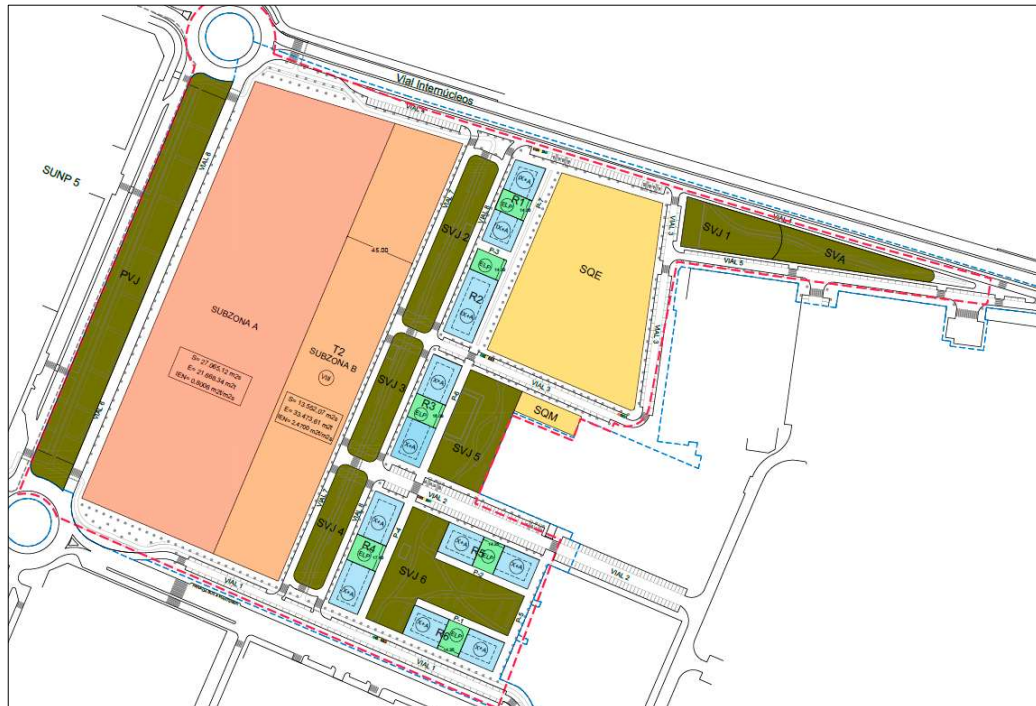
7.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. IMAGEN URBANA Y TABLA DE DATOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se reproducen a continuación la calificación y ordenación urbanística, la imagen urbana y la tabla de datos de la ordenación propuesta de las dos situaciones, sin desarrollar y desarrollando el uso residencial compatible en la manzana terciaria:

- A. ORDENACIÓN PROPUESTA MODIFICACIÓN 2 PLAN PARCIAL. OP_MPP2.**
- B. ORDENACIÓN PROPUESTA MODIFICACIÓN 2 PLAN PARCIAL ALTERNATIVA USO RESIDENCIAL EN LA SUBZONA TERCIARIA B. OP_MPP2_ALT_RES.**

A. OP_MPP2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMAGEN URBANA.

ORDENACIÓN PROPUESTA SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN SUBZONA TERCIARIA B



A. OP_MPP2_ALT_RES. TABLA Y DATOS DE LA ORDENACIÓN.

ORDENACIÓN PROPUESTA SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN SUBZONA TERCIARIA B

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

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

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

30,21% 69,79%

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

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

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

TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	67.414,76 m²
---------------------------------------	--------------------------------

B. OP_MPP2_ALT_RES. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMAGEN URBANA.

ORDENACIÓN PROPUESTA CON USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN SUBZONA TERCIARIA B.



B. OP_MPP2_ALT_RES. TABLA Y DATOS DE LA ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

8. COMPARATIVA.

La siguiente tabla contiene una comparativa de los parámetros fundamentales entre:

- ORDENACIÓN VIGENTE
- ORDENACIÓN PROPUESTA SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN LA SUBZONA TERCIARIA B
- ORDENACIÓN PROPUESTA CON USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN TODA LA SUBZONA TERCIARIA B.

		ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA SIN USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN SUBZONA B	ORDENACIÓN PROPUESTA CON USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN SUBZONA B
USO RESIDENCIAL	Superf. ELP	0,00 m ² s	1.807,60 m ² s	
	Superficie Bloques	7.744,07 m ² s	5.931,86 m ² s	
	EDIF RES	60.629,16 m ² t	60.629,16 m ² t	94.102,77 m ² t
USO TERCARIO	Superficie	40.738,72 m ² s	40.617,19 m ² s	27.065,12 m ² s
	EDIF TER	55.142,25 m ² t	55.142,25 m ² t	21.668,64 m ² t
SUELO LUCRATIVO TOTAL		48.482,79 m ² s	48.356,65 m ² s	39.850,78 m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL		115.771,41 m ² t	115.771,41 m ² t	115.771,41 m ² t
SUELO DOTACIONAL	ZONAS VERDES RS	14.854,15 m ² s	15.040,60 m ² s	22.542,43 m ² s
	EQUIPAMIENTOS RS	11.299,32 m ² s	11.299,39 m ² s	11.299,39 m ² s

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

La, Modificación nº 2 del Plan Parcial de del Macrosector V debe cumplir lo dispuesto en el artículo 67 del TR LOTUP.

“Artículo 67 Modificación de los planes

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4."

Además la Modificación ha de cumplir lo dispuesto en el punto 8. Modificaciones de planes del apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TR_LOTUP), que dice:

8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

Y se debe cumplir con los estándares del Anexo IV en su punto III. 4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de infancia por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4 ...

4.5 A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, **la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores**

Por tanto debe cumplir lo siguiente:

- 1. Mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.**
- 2. Mantener el estándar global dotacional.**
- 3. Cumplir con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad del anexo IV TRLOTUP.**

Se justifica estos 3 apartados en las dos situaciones que pueden darse con la modificación propuesta:

A. OP_MPP2_A. ORDENACIÓN PROPUESTA SIN DESARROLLAR EL USO COMPATIBLE RESIDENCIAL EN LA SUBZONA TERCIARIA B.

En este caso los datos de la ordenación propuesta son:

PUNTOS 1 y 2

- Las edificabilidades terciarias y residenciales no varían, y por tanto el aprovechamiento lucrativo NO VARÍA.
- Las dotaciones se incrementan ligeramente, ya que hay un pequeño descenso en la superficie lucrativa por los ajustes en la planta.
- La edificabilidad total se mantiene.
- La superficie de zona verde y equipamiento se incrementan ligeramente, en 186,52 m²s.

Por tanto, los puntos 1 y 2 se cumplen.

El estándar dotacional global de la ordenación vigente considerando zonas verdes y equipamientos es de: **EDG_OV ZV+EQ = 0,2864m²s/m²t**

El estándar dotacional global de la modificación considerando zonas verdes y equipamientos es de: **EDG_OP_A ZV+EQ = 0,2892 m²s/m²t**

PUNTO 3

Respecto al punto 3 la tabla siguiente señala las superficies de zonas verdes y equipamientos requeridas por el Anexo IV TRLOTUP y las que contempla la modificación, cumpliendo igualmente lo requerido por el Anexo IV

$$\text{Zona verde: } (15/100) * \text{EDIF RES} + (4/100) * \text{EDIF TER}$$

Zona verde + Equipamiento: $(35/100) * EDIF RES + (4/100) * EDIF TER$

SUPERFICIE	TRLOTUP	ORDENACIÓN PROPUESTA
ZV	11.300,06 m ² s	15.040,60 m ² s
EQ	23.425,90 m ² s	26.339,99 m ² s

B. OP_MPP2_ALT_RES. ORDENACIÓN PROPUESTA DESARROLLANDO EL USO COMPATIBLE RESIDENCIAL EN LA SUBZONA TERCERA B..

En este caso los datos de la ordenación propuesta son:

PUNTOS 1 y 2

- El aprovechamiento lucrativo disminuye ya que hay un trasvase de edificabilidad terciaria a residencial, y esta última tiene un coeficiente de aprovechamiento menor que la terciaria.
- Las dotaciones se incrementan ya que se delimita la nueva zona verde SVJ-7.
- La edificabilidad total se mantiene.
- La superficie de zona verde y equipamiento de red secundaria se incrementan en 7.688,35 m²s.

Por tanto, los puntos 1 y 2 se cumplen. El aprovechamiento lucrativo disminuye, la edificabilidad se mantiene y las dotaciones públicas aumentan.

El estándar dotacional global de la ordenación vigente considerando zonas verdes y equipamientos es de: **EDG_OV ZV+EQ = 0,2864 m²s/m²t**

El estándar dotacional global de la modificación considerando zonas verdes y equipamientos es de: **EDG_OP_ALT-RES ZV+EQ = 0,3540 m²s/m²t**

PUNTO 3

Respecto al punto 3 la tabla siguiente señala las superficies de zonas verdes y equipamientos requeridas por el Anexo IV TRLOTUP y las que contempla la modificación, cumpliendo igualmente lo requerido, por el Anexo IV

Zona verde: $(15/100) * EDIF RES + (4/100) * EDIF TER$

Zona verde + Equipamiento: $(35/100) * EDIF RES + (4/100) * EDIF TER$.

SUPERFICIE	TRLOTUP	ORDENACIÓN PROPUESTA
ZV	14.982,16 m ² s	22.542,43 m ² s
EQ	33.802,72 m ² s	33.841,82 m ² s

9.1.- RED VIARIA.

El Anexo IV del TRLOTUP determina los anchos viarios mínimos en función del IER, en la siguiente tabla:

Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial; $IEB > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.	16 metros.	20 metros.
$0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 < IEB < 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.	12 metros.	16 metros.
$IEB < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

En el caso de que se opte por desarrollar la totalidad de la alternativa de uso residencial, la edificabilidad residencial alcanzaría 94.102,77 m²t, con un IER en ese caso 0,8128 m²t/m²s.

En consecuencia la red viaria debe cumplir los siguientes anchos:

- Vial de sentido único: 16 m.
- Vial de doble sentido: 20 m.

En el ámbito del sector la red viaria de doble sentido supera los 20 m. de ancho. La red viaria de sentido único está conformada por los viarios Vial 3 y Vial 5.

Vial 3. En el tramo al sur del equipamiento escolar tiene un ancho de 16 m.

En el tramo al este del equipamiento escolar, hasta el límite del ámbito de urbanización tiene una anchura entre 15,8 y 17,6 m; y hasta la zona verde SVJ-1 tiene una anchura de 15 m. Con una superficie viaria de 1.634,79 m²s.

Vial 5. Situado al sur de las zonas verdes SVJ-1 y SVA, hasta el límite del ámbito de urbanización tiene una anchura entre 13,01 y 13,79 m. Con una superficie viaria de 1.634,79 m²s.

En ambos casos, los tramos que no alcanzan una anchura de 16 m superan los 12,8 m (el 20 % de 16 m). Y ambos tramos suman una superficie de red viaria de 3.227,30 m²s, que suponen el 9,24% de la red viaria del sector.

Por tanto se cumple con lo dispuesto en el punto 2.5. del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, que dice:

- c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.*

9.2.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

La memoria de la modificación nº1 del plan parcial determinó la plazas de aparcamiento necesarias a razón de:

- Edificabilidad terciaria: **1 plaza / 100 m²**
- Edificabilidad residencial 0,25 plazas / hab. Considerando una densidad de 100 viv/ha, obtenemos un total de 1.157 viviendas posibles (con un ratio de 81,28 m²/viv). Con 2,5 hab/ vivienda, obtenemos una relación de $(100/81,28)*2,5*0,25 = \mathbf{0,77 \text{ plazas/100 m}^2}$.

Por tanto el requerimiento de plazas de aparcamiento por edificabilidad terciaria es mayor que por residencial. En consecuencia las plazas de aparcamiento cumplirán si se opta por destinar parte de la edificabilidad terciaria de la subzona B a edificabilidad residencial.

10. VIVIENDA PROTEGIDA.

Se mantendrá en todo caso el 30 % de la edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública.

En la ordenación propuesta sin uso alternativo residencial en la subzona terciaria B:

Se mantienen los bloques R2 y R5 destinados a vivienda protegida, que suman 18.315,60 m², el 30,21% de la edificabilidad residencial, las mismas manzanas y la misma edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida que en la ordenación vigente.

MANZANA	Edif VPP	Edif Libre
R1		8.157,56 m ²
R2	8.204,16 m ²	
R3		11.462,24 m ²
R4		12.581,60 m ²
R5	10.111,80 m ²	
R6		10.111,80 m ²
TOTAL RES	18.315,96 m²	42.313,20 m²
	30,21%	69,79%

En la ordenación propuesta con uso alternativo residencial en la subzona terciaria B:

En este caso, como puede implantarse el uso residencial en cada uno de los ámbitos delimitados de forma independiente, en cada ámbito deberá destinarse el 30 % de su edificabilidad a vivienda de protección pública.

11. MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS.

Consecuentemente con lo indicado en la presente memoria se modificarán las normas urbanísticas en las siguientes zonas y parámetros urbanísticos que sustituirán a la regulación vigente correspondiente:

CAPÍTULO I. ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL.

Artículo 1. Parámetros de edificabilidad.

La edificabilidad podrá materializarse con las siguientes condiciones:

- Número de plantas: las establecidas en el plano de ordenación, hasta un número de plantas máxima de X + ático
- Altura máxima reguladora: 32 m
- Altura máxima total: 36 m.
- El espacio libre privado será al menos el establecido en los planos de ordenación.

CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.

Artículo 2. Régimen de usos.

1. Usos preferentes: Terciario (Categorías 3 y 4 del uso Comercial y Almacenes - PGOU Sagunto)
2. Usos Alternativos:
 - ER-Espectáculos y Recreativo en las categorías 1, 2 y 3 definidas en las NNUU del PGOU de Sagunto.
 - H Hotelero.
 - O Oficinas
 - AS asistencial.
 - D deportivo.
 - E escolar/docente.
 - S sanitario en la categoría b;
 - GARAJE-APARCAMIENTO, en la clasificación 4. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, 5. Garaje-aparcamiento en manzana completa y 6. Garaje-aparcamiento para uso público.
 - Residencial múltiple, únicamente en la subzona de ordenación terciaria B, y de acuerdo con los condicionantes de compatibilidad establecidos en el artículo 9.
3. Usos prohibidos: Los no establecidos como preferentes o alternativos.

Artículo 3. Subzonas de ordenación terciaria.

Se establecen dos subzonas de ordenación terciaria A y B.

La delimitación de ambas subzonas se contiene en el plano de ordenación pormenorizada OP-1.

SECCIÓN I. SUBZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA A.

Artículo 4. Parcela mínima.

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie: 3.200 m²
- Frente mínimo de parcela: 35 m.
- Círculo inscrito: 35 m. de diámetro.

Artículo 5. Parámetros de parcela

Las condiciones de la edificación en la parcela en esta subzona serán:

- a) La separación a lindes de la edificación será de al menos de 50 m.
- b) La separación entre edificaciones será de un mínimo de 10 m.

Podrán adosarse las edificaciones en los lindes laterales, manteniendo obligatoriamente el retranqueo de la edificación respecto la alineación viaria y la subzona terciaria B.

- c) La ocupación máxima será del 60 %.

Artículo 6. Parámetros de edificabilidad.

Índice de edificabilidad neta: 0,800611 m²t/m²s

La edificabilidad podrá materializarse con las siguientes condiciones:

- Hasta un 50 % en un máximo de VIII Plantas.
- El resto en un máximo de II plantas.
- Altura máxima reguladora: 32 m
- Altura máxima total: 36 m.

SECCIÓN II. SUBZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA B.

Artículo 7. Parcela mínima.

Cada uno de los 4 ámbito delimitados en la subzona terciaria constituyen una parcela mínima:

ÁMBITO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	2.494,22 m ² s	6.160,72 m ² t

2	3.070,35 m ² s	7.583,76 m ² t
3	3.807,00 m ² s	9.403,29 m ² t
4	4.180,50 m ² s	10.325,84 m ² t
TOTAL	13.552,07 m²s	33.473,61 m²t

Artículo 8. Parámetros de parcela

Las condiciones de la edificación en la parcela en esta subzona serán:

- a) La separación a lindes de la edificación será:
 - Fachada. 0 m.
 - Resto de lindes: 10 m.
- b) La separación entre edificaciones será de un mínimo de 20 m.
- c) La ocupación máxima será la determinada por las separaciones obligatoria a los lindes de la parcela. Ocupación mínima, no se determina.

Artículo 9. Parámetros de edificabilidad.

Índice de edificabilidad neta: 2,4700 m²t/m²s

La edificabilidad podrá materializarse con las siguientes condiciones:

- a) Número máximo de plantas: VIII

Artículo 10. Ordenación y uso alternativo residencial.

1. En cada uno de los 4 ámbitos delimitados en la subzona terciaria B, se podrá optar materializar la edificabilidad asignada en cada ámbito en el uso residencial plurifamiliar, con las condiciones siguientes.
2. En cada uno de los 4 ámbitos delimitados en la subzona terciaria B, se permite que se pueda optar a que toda la edificabilidad de uso terciario prevista en cada ámbito se cambie y se materialice en el uso residencial plurifamiliar, mediante bloques edificatorios en altura, con las siguientes condiciones.
 - a) La opción del cambio de uso se realiza en la totalidad de cada ámbito que se mantiene como parcela mínima, no permitiéndose de forma parcial en cada ámbito.
 - b) Podrá optarse y realizar el cambio de la edificabilidad de uso terciario a uso residencial en cada ámbito de forma independiente, no siendo obligatorio que se realice la opción y el cambio en los cuatro ámbitos delimitados en la subzona B.
 - c) En cada ámbito se establece en el plano de ordenación pormenorizada OP-2 una ordenación alternativa compuesta de una zona verde, una red viaria peatonal y una zona para la edificación residencial y el espacio libre privado.

- d) Condición obligatoria del cambio de uso de la edificabilidad en los ámbitos delimitados en la subzona B será la cesión y urbanización de la zona verde y la red viaria peatonal prevista en cada ámbito en el plano de ordenación pormenorizada OP-2.
- e) Se destinará a vivienda protegida, en cada ámbito, como mínimo el 30 % de la edificabilidad prevista en ese ámbito.
3. Condiciones de los bloques edificatorios de uso residencial y el espacio libre privado vinculado.
- a) La línea de fachada del bloque coincidirá con la alineación de la zona de uso privado residencial, delimitada Enel plano de ordenación, en sus lados norte, este y sur, pudiendo retirarse de la alienación oeste frente a la nueva zona verde.
- b) El espacio libre privado tendrá un ancho mínimo de 14 m., situándose en las siguientes posiciones en cada ámbito:
- Ámbito 1. Se podrá situar en el extremo superior, la zona central o el extremo inferior del espacio previsto para el conjunto de bloque +ELP.
 - Ámbito 2. Se situará obligatoriamente en el extremo superior del espacio previsto para el conjunto de bloque +ELP.
 - Ámbitos 3 y 4. Se situará obligatoriamente en la zona central espacio previsto para el conjunto de bloque +ELP, con una mima misma longitud hacia el norte y el sur respecto al eje central del ELP enfrentado y situado el este del bulevar central.
- c) El número máximo de plantas permitidas en los bloques de los 4 ámbitos son: IX+Ático en los ámbitos 1 y 2, y X+Ático en los ámbitos 3 y 4.
- d) Dentro del espacio previsto para el conjunto de bloque+ELP se podrá disponer libremente los bloques residenciales y el ELP cumpliendo las condiciones anteriores.
- e) Alturas máximas de la edificación:
- Altura máxima reguladora: 32 m
 - Altura máxima total: 36 m.

4. Condiciones de la red varia peatonal incluida en la ordenación alternativa de cada ámbito.

En el viario peatonal de uso público incluido en cada ámbito se permite el uso privado del subsuelo para aparcamientos vinculados a la edificación residencial del ámbito en el que se sitúa.

El suelo será de uso público peatonal exclusivamente, no permitiéndose a través de él, en ningún caso, el acceso a las garajes-aparcamientos de los bloques residenciales.

12. PLANOS

Planos de Información

I-1 SITUACIÓN.

I-2 CLASIFICACIÓN VIGENTE SEGÚN HOMOLOGACIÓN.

I-3 ORDENACIÓN VIGENTE

I-4 IMAGEN URBANA. ORDENACIÓN VIGENTE

Planos de Ordenación

O-1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

O-2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALTERNATIVA SUBZONA TERCIARIA B.

O-3 IMAGEN URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

O-3 IMAGEN URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALTERNATIVA SUBZONA TERCIARIA B.

Planos de Alternativas

A-1. ORDENACIÓN PORMENORIAZADA ALTERNATIVA 2.

A-2. IMAGEN URBANA ORDENACIÓN PORMENORIAZADA ALTERNATIVA 2.

A-3. ORDENACIÓN PORMENORIAZADA ALTERNATIVA 3.

Valencia, mayo de 2.026

Por el equipo redactor,



AVILA FERNANDEZ FRANCISCO
Francisco J. Avila Fernández
15/05/2026

Arquitecto.

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AJUNTAMENT DE SAGUNT

21TE07_MPP02_MSV_BORR_Mem_E2_f

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:





URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://sagunt.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): J9AA EP2D EFUR 2YH3 VQZN

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	AJUNTAMENT DE SAGUNT Registro de entrada nº 32783/2026 15/05/2026 12:37	Sello electrónico - 15/05/2026 12:37 Sede Electrónica AJUNTAMENT DE SAGUNT
	<i>El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.</i>	