



3º MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARC EMPRESARIAL DE SAGUNT 1

MARZO 2020 – INFORMACIÓN PÚBLICA
TERESA VENTURA GARCÍA Nº COLEGIADA: 3.203

1. OBJETO

El objeto de este documento es introducir algunas modificaciones puntuales que afectan a la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del sector Parc Empresarial de Sagunt 1, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de marzo de 2003 (DOGV 16 de mayo de 2003), posteriormente modificado mediante la correspondiente Modificación Puntual de Plan Parcial aprobada por resolución del Conseller de Medio ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 16 de marzo de 2009 (BOPV 14 de abril de 2009) y con la última Modificación vigente aprobada por Pleno municipal del Ayuntamiento de Sagunto de fecha 25 de julio de 2018 con posterior publicación en el BOPV nº 160 de fecha 25 de agosto de 2018.

Esta tercera modificación puntual se justifica con la necesidad de adaptar las parcelas del parque a requerimientos concretos de empresas que se encuentran instaladas en el Parque Empresarial, así como a la reordenación de las implantaciones industriales, terciarias y recreativas adaptadas a la realidad de las parcelas en fase de implantación.

En el caso de la agrupación de las manzanas 4 y 5, dicha modificación viene motivada por la propia evolución del ámbito que ha revelado la conveniencia de permitir la agrupación de dichas manzanas colindantes para el desarrollo de la actividad industrial que la empresa propietaria de dichas manzanas, MERCADONA, S.A, quiere desarrollar en ellas.

En relación a la flexibilización del parámetro de ocupación máxima sobre parcela neta el objetivo es proporcionar una estructura reguladora suficiente para el desarrollo mucho más dinámico de actuaciones urbanísticas de distinto alcance de manera específica según las necesidades concretas de las distintas actividades a desarrollar en cada una de las parcelas del parque.

En el caso de las parcelas de uso recreativo localizadas en la zona verde colindante con La Marjal dels Moros, y siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, se definirán con más grado de detalle los usos permitidos y sus limitaciones, reordenando la zona de este tipo de actividades más hacia el norte del parque.

La modificación, afecta por tanto, al plano de ordenación 3.4 y a los artículos 22, 23, 24, 25, 51 y 57 de las Normas Urbanísticas y consiste en:

1.- Supresión de las 3 parcelas recreativas R1, R2 y R3 sitas en el espacio libre público JL1, cambiando su calificación a zonas verdes y ofreciendo su cesión gratuita al Ayuntamiento, trasladando la localización de su edificabilidad a las parcelas terciarias de la manzana T1.

2.- Cambiar el uso de terciario a industrial en la sub-zona I-T.2. Esta nueva sub-zona de uso industrial mantendrá la edificabilidad que correspondería a la sub-zona anterior de uso terciario y se permitirán además todos los usos terciarios. **Además, se mantendrá en dicha sub-zona la superficie mínima edificable de 2.000 m2, heredada del uso terciario inicial, para darle mayor versatilidad a la misma (ya que por su geometría,**

es muy alargada, es menos atractiva desde el punto de vista comercial para las grandes empresas) ofreciendo posibilidades de implantación en ella, tanto de actividades industriales como terciarias, de tamaño inferior al resto de parcelas del parque.

3.- En los casos en los que justificadamente, a causa de las características específicas de la actividad a desarrollar en las parcelas industriales, terciarias y logísticas se requiriese, se permitirá agotar la ocupación máxima sobre parcela neta, respetando retiros y retranqueos vigentes así como edificabilidad.

4.- No tendrán la consideración de entreplanta o altillo los entramados metálicos para la sustentación de maquinaria, cuando se trate de estructuras modulares de fácil montaje y desmontaje, de ubicación temporal y traslados habituales. Dichas estructuras no computarán a efectos de edificabilidad.

5.- Se permitirán piezas habitables en plantas bajo rasante destinadas a locales de trabajo, cuando de manera justificada sea necesario por motivos de desarrollo de la actividad en la parcela.

Todo ello con las limitaciones y condiciones que se detallan más adelante y se incluyen en los artículos 22, 23, 24, 25, 51, 57.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1) Características y usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

Las obras de urbanización de Parc Sagunt 1 están prácticamente finalizadas, quedando pendiente únicamente la ejecución del proyecto de integración paisajística del parque con la Marjal dels Moros y su ajardinamiento.

Existe la necesidad de adaptar las parcelas del parque a requerimientos concretos de empresas que se encuentran instaladas en el Parque Empresarial, así como a la reordenación de las nuevas implantaciones industriales, terciarias y recreativas.

Adicionalmente, existe un creciente interés por parte de las empresas para implantarse en suelo industrial pero no existe ya casi suelo disponible de esas características en el parque.

2.2) Condiciones derivadas del planeamiento vigente.

En el planeamiento vigente, como se puede ver en el plano 3.4 del Plan Parcial denominado “ordenación y calificación del suelo” la manzana T.2 terciaria tiene una superficie de 57.780 m².

La zona verde existente en el parque objeto de la modificación es el espacio libre denominado JL1 de una superficie total de 247.098 m². En dicha parcela encontramos 6 parcelas recreativas, denominadas R1, R2, R3, R4, R5 y R6 con una superficie total de 3.600 m².

La regulación de las zonas de ordenación del sector afectadas por el presente documento es la siguiente:

Artículo 18. Espacios libres (JL)

Los espacios libres públicos serán diseñados en el Proyecto de Urbanización, dotándolos del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En ellos se permitirá el uso deportivo, así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica (centro de transformación, tendidos,) y de suministro y tratamiento de aguas (depósitos, balsas de decantación y regulación) que reciban un tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público. No se permitirá la instalación de un helipuerto en la zona verde JL2.3.4.

La Edificabilidad permitida para usos complementarios será de 0.01 m²t/m²s. En la zona de servidumbre de protección del dominio marítimo-terrestre los usos y obras deberán ser compatibles con los permitidos en los artículos 43 a 56 del Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas (Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre).

Artículo 22. Zona Industrial (I)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1.05 m²t/m²s. (Excepto en las sub-zonas I-5.4 e I-6.6 que es 1,718299 m²t/m²s)

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 35 metros. Las partes del edificio que superen la altura de cornisa de 15 metros no podrán estar situadas a una distancia inferior a 150 metros del límite del sector con la zona húmeda de la Marjal del Moro. En la franja a partir de 150 metros del humedal se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) en los espacios ubicados en la franja contigua al perímetro exterior (occidental y septentrional) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y Parc Sagunt.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta. En caso de autorizarse vuelo sobre retranqueos, en los casos indicados en el punto “vuelos” de este mismo artículo, estos computarán a efectos de ocupación.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales, excepto en los casos en los que se permita por el titular de la vía pública y/o de la parcela colindante, un vuelo, entre manzanas o parcelas, mediante estructuras ligeras y sin apoyos en viario, sea público o privado, con las siguientes limitaciones:

- se podrá permitir un cruce en aéreo sobre viales constituyendo una servidumbre que cruzando de edificación a edificación podrá recaer tanto en suelo público como privado, y podrá albergar instalaciones o infraestructuras compartidas por las actividades que se desarrollen entre las parcelas afectadas, como por ejemplo transporte de mercancías.
- se podrá permitir para el mismo fin la ocupación en vuelo entre parcelas contiguas, sobre retiros o retranqueos a linderos.
- el gálibo mínimo será de 6 m.
- será obligatorio el abono de tasas anuales por la ocupación de dominio público municipal en los términos en que cada momento fijen las ordenanzas fiscales municipales.
- será obligatorio constituir un seguro de responsabilidad por daños a terceros usuarios de la vía pública y su necesaria renovación antes de su expiración con acreditación expresa ante la administración.
- será obligatoria la aportación anual de certificado de técnico competente acreditativo del buen estado de conservación de las instalaciones.
- será obligatorio asumir el coste y la instalación material de la señalización complementaria en vía pública indicativa de la existencia de dicho vuelo.
- será obligatorio asumir que el incumplimiento de cualquiera de estas condiciones o de cualquier otra que se establezca en el acuerdo de autorización conllevará el derecho de la administración a la inmediata retirada de dichas instalaciones sobre la vía pública, de forma subsidiaria en el caso de que por parte del interesado no se retirasen en el plazo otorgado, y a costa del mismo. Dicha retirada de la vía pública se producirá en los mismos términos en caso de cese de la actividad económica a la que atienden.
- será obligatorio asumir que no se trata de un derecho de ocupación con vigencia indefinida sino con todas las limitaciones temporales derivadas de la legislación patrimonial de las administraciones públicas.
- quedará en todo caso la autorización condicionada al visto bueno municipal de la solución planteada, tanto por razones estéticas, como de seguridad, como por compatibilidad con instalaciones preexistentes, conforme a los criterios que en cada caso definan los Servicios Técnicos Municipales. Dado que no existe derecho previo por parte del titular del espacio privado colindante a volar sobre el espacio público, la imposición municipal de

condicionantes o la denegación del vuelo solicitado no supone ningún tipo de restricción de derechos existentes en su esfera patrimonial.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros. Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la calificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Industrial, uso dominante.
- garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones,
- almacenes,
- oficinas complementarias del uso principal,
- comercial complementario de la actividad principal,
- espectáculos y recreativos: solo bares y restaurantes,
- equipamientos,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M².
- No están permitidos el resto de usos.

En las sub-zonas I-5.4 e I-6.6 se permiten además todos los usos que se permiten para el uso terciario según el artículo 24.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplirse la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 23. Zona de actividades logísticas (Z)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 0.87075 m²t/m²s

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 35 metros. Las partes del edificio que superen la altura de cornisa de 15 metros no podrán estar situadas a una distancia inferior a 150 metros del límite del sector con la zona húmeda de la Marjal del Moro. En la franja a partir de 150 metros del humedal se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) en los espacios ubicados en la franja contigua al perímetro exterior (occidental y septentrional) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y Parc Sagunt.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nª máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos. En la zona correspondiente a los retiros no se permitirá el apilado de contenedores.

Almacenamiento de contenedores: En el almacenamiento de contenedores u otro tipo de sistemas semejante no se podrá superar la altura de 10 metros y cuatro plantas de altura de apilado. Las parcelas destinadas a este uso deberán disponer de una banda verde de arbolado de porte elevado (al menos 10-12 m. de altura) que establezca una barrera visual entre los contenedores y la red viaria.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros. Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas. En las manzanas Z1 y Z2 la parcela mínima tendrá una superficie de 20.000 m² y una longitud de fachada superior a 100 metros en todos los frentes recayentes a vial público. En la manzana Z1 podrán segregarse parcelas de superficie no inferior a 6.000 m², destinadas a los usos y con la edificabilidad permitidos para la Zona de ordenación de uso Terciario, delimitadas mediante Estudio de Detalle, sin superar en el conjunto de la manzana la superficie de 15.000 m²s y sin que la edificabilidad total de la manzana supere en ningún caso la cifra total de 243.270 M²t.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Industrial, uso dominante.
- garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones.
- almacenes,
- oficinas,
- equipamientos,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M².
- En la manzana Z1 podrán autorizarse los usos y la edificabilidad permitidos para la Zona de ordenación de uso Terciario, en parcelas de superficie no inferior a 6.000 m², delimitadas mediante Estudio de Detalle, sin superar en el conjunto de la manzana la superficie de 15.000 m²s y sin que la edificabilidad total de la manzana supere en ningún caso la cifra total de 243.270 M²t.

- No están permitidos el resto de usos.
-

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplirse la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 24. Zona uso Terciario (T)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1,718299 m²t/m²s. (Excepto en la sub-zona T-1.2 en la que será de 0.8723 m²t/m²s. Ver las peculiaridades en cuanto a su materialización en la parcela T-1.2 al final de este artículo)

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. Ver peculiaridades en la parcela T-1.2 al final de este artículo.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. Ver peculiaridades en la parcela T-1.2 al final de este artículo.

Nº máximo de plantas: 4

Ocupación máxima: el 60% sobre parcela neta. Ver las peculiaridades en cuanto a su materialización en la parcela T-1.2 al final de este artículo.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 6 metros a viales, espacios libres y demás linderos para parcelas de superficie igual o mayor a 6.000 m². En parcelas de superficie menor de 6.000 m² las construcciones deberán mantener una distancia de 6 metros a viales y espacios libres y una distancia de 3 metros al resto de linderos.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 2000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros para parcelas de superficie igual o mayor a 6.000 m², y de 30 metros para parcelas de menos de 6.000 m². Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la calificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- oficinas,
- comercial,
- espectáculos y recreativos,
- hotelero/hostelero,
- equipamientos,

- garaje y estaciones de servicio complementarios de los usos principales,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M2.
- No están permitidos el resto de usos.

En el subámbito T-1.2 ocupado por la alquería el cuadro de usos general se subordina a la preservación de la Alquería.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza cada 150 m2 construidos. Asimismo debe cumplir la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados. En la parcela T-1.2 se podrá reducir o eliminar esta obligación si se justifica adecuadamente en aras de priorizar la adecuada protección patrimonial. Ver peculiaridades al final de este artículo.

Particularidades en nueva parcela T-1.2 (ver también plano 3.4.1):

En la parcela T-1.2 se encuentra ubicada la Alquería de l'Advocat en la que se establece una protección regulada en el título quinto de las presentes normas.

En esta alquería se mantendrá invariable el volumen y la forma por lo que los parámetros urbanísticos que sean incompatibles con esta premisa no le serán de aplicación. En consecuencia, por ejemplo, la altura de cornisa, altura máxima, número de plantas, retiros, retranqueos y vuelos serán los existentes.

Se podrán materializar hasta 1.100 m2 de techo en la edificación existente.

En el resto de la parcela sólo se permitirá la construcción de un edificio de nueva planta de hasta 5.200 m2 de techo. Este edificio cumplirá con todos los parámetros urbanísticos que le sean exigibles en las presentes normas. Además se le aplicarán las siguientes restricciones:

- Tendrá como mínimo 6 m de altura de cornisa.
- Los retranqueos serán mínimo 6 metros a todos los linderos.
- Se concentrará paralelo al lado sur de la parcela, según una huella máxima de 22x72 m sobre la que se deberá implantar la edificación con una ocupación en planta baja no superior a 1.300 m2 ni inferior al 50% de la huella indicada.
- La planta de sótano o semisótano en su caso mantendrá los límites de la planta baja. El resto de plantas puede volar sobre el ámbito de planta baja sin exceder los límites de la huella máxima.
- El objetivo de esta edificación es el de crear una pantalla visual entre la Alquería y el resto de la manzana hacia el sur. Si no se ocupara toda la longitud de la huella con edificación, se deberá completar la huella con arbolado que cumpla la misma función.

En toda la parcela T-1.2:

- Se permitirá aparcamiento en superficie, con un máximo de 20 plazas de aparcamiento, en una franja de 48 m adosada al lado sur y, única y exclusivamente, si la distancia de la nueva edificación al linde sur se amplía a 10 m. Sólo en este caso se podría edificar un cuerpo de estructura y cubierta ligera fuera de la huella antes indicada.
- El resto de plazas de aparcamiento, hasta lo exigible en función del uso propuesto, deberán alojarse en el interior del volumen construido, en cuyo caso no computaría la edificabilidad destinada a estos aparcamientos.

Posibilidad de parcelación:

La parcela mínima es de 2.000m² para el uso terciario, si bien, en esta parcela, sólo se permitirá una división en dos parcelas de 3.630 m² y 3.592 m² respectivamente según se grafía en el plano de detalle de ordenación 3.4.1.

Pozo del Abogado:

Existe un motor de extracción de agua junto a la Alquería del Abogado titularidad de Acerlor Mittal España S.A. que genera una servidumbre en la parcela en la que se ubica. Se le debe permitir acceso desde vía pública (preferiblemente en la huella de la acequia del Arrif) para mantenimiento y explotación.

Artículo 25. Zona Uso Recreativo (R)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1,1 m²t/m²s.

Altura de cornisa máxima: 8 m.

Altura total máxima: 3,5 metros superiores a la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 2

Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta

Retiros y retranqueos: no se establecen retranqueos obligatorios.

Condiciones de las parcelas: La parcela tendrá una superficie de 600 m². El proyecto de edificación podrá realizar pequeñas adaptaciones de la ubicación de la parcela para ajustarse a requerimientos topográficos, paisajísticos y de diseño del espacio libre en que se encuentren enclavadas.

Usos Permitidos: : De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- espectáculos y recreativos: solo bares y restaurantes,
- hotelero,
- equipamientos,
- No están permitidos el resto de usos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza cada 150 m2 construidos. Asimismo debe cumplir la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 51. Entreplanta o altillo.

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja. Se admite la construcción de Entreplantas siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

Artículo 57. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo.
2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables. Como locales de trabajo podrán utilizarse sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie total no inferior a 1/10 de la superficie útil del local

2.3) Actuaciones programadas o previstas por la Administración.

Actualmente Parc Sagunt I se encuentra adjudicado en más de un 80 % a empresas que van a desarrollar actividades tanto industriales como logísticas, así como una parcela terciaria que incluye la rehabilitación de L' Alqueria de L' Advocat. Esta situación permitirá que el parque se encuentre consolidado en un período cercano a los 4 años.

Se ha observado que varias de las empresas que prevén instalarse en el parque, tienen demandas adicionales a la ordenación pormenorizada existente, las cuales requieren la modificación y/o aclaración de ciertos artículos de las normas urbanísticas vigentes.

Por otro lado, se ha considerado adecuado atender a las recomendaciones de la Dirección General de Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, en cuanto a la supresión de 3 de parcelas recreativas, ubicadas en el espacio libre público JL1, cambiando su calificación a zona verde, y trasladar su edificabilidad a la manzana terciaria T1 como zona focalizada a priori para el desarrollo de este tipo de actividades, así como una limitación en cuanto a los usos a desarrollar en dichas parcelas que minimice su impacto posterior en la zona protegida colindante.

Esta situación justifica la necesidad y conveniencia de proceder nuevamente a la modificación puntual del planeamiento con la finalidad de permitir la instalación y desarrollo de las actividades previstas por las empresas adjudicatarias, y de concretar las

demandas de la Conselleria de Medio Ambiente para permitir la aprobación y posterior ejecución del proyecto de integración paisajística y jardinería de Parc Sagunt I.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

Ordenación urbanística vigente

Se adjunta el plano de la ordenación vigente correspondiente a la anterior modificación puntual del plan parcial del año 2018.

1. PLANO 3.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Ordenación y calificación del suelo (1:5.000)

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1) Adecuación a la ordenación estructural

Las determinaciones que se ven afectadas corresponden exclusivamente a la ordenación pormenorizada del sector, por lo que su regulación o modificación no forma parte de la ordenación estructural del Plan General. No se afecta a la red primaria de dotaciones públicas y tampoco a las Normas Urbanísticas referidas a la ordenación estructural, contenidas en el Título segundo, artículos 7 al 13. Como se ha indicado anteriormente la modificación afecta exclusivamente al plano 3.4 y a los artículos 12, 22, 23, 24, 25, 51 y 57 de las Normas Urbanísticas, todos ellos integrantes de la ordenación pormenorizada del sector. Por lo tanto, no se ve afectada ninguna de las determinaciones de ordenación estructural enumeradas en el artículo 21 de la LOTUP.

Se mantiene asimismo la edificabilidad y aprovechamiento del sector establecida por el documento de Homologación y Plan Parcial en 1.935.466 M²t.

4.2) Justificación de la ordenación pormenorizada

La modificación del planeamiento afectaría a las determinaciones a), c), d) y g) de la ordenación pormenorizada enumeradas en el artículo 35 de la LOTUP:

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran. (...)

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo en cada subzona (...)

g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

La regulación de las condiciones gráficas es la representada en el plano 3.4 modificado.

La modificación del planeamiento consiste exclusivamente en:

1.- Supresión de las 3 parcelas recreativas R1, R2 y R3 sitas en el espacio libre público JL1, cambiando su calificación a zonas verdes y ofreciendo su cesión gratuita al Ayuntamiento, trasladando la localización de su edificabilidad a las parcelas terciarias de la manzana T1

2.- Cambiar el uso de terciario a industrial en la sub-zona I-T-2. Esta nueva sub-zona de uso industrial mantendrá la edificabilidad que correspondería a las de uso terciario y se permitirá además en esta nuevas sub-zona, todos los usos de la zona de uso terciario.

3.- En los casos en los que justificadamente, a causa de las características específicas de la actividad a desarrollar en las parcelas industriales, terciarias y logísticas se requiriese, se permitirá agotar la ocupación máxima sobre parcela neta, respetando retiros y retranqueos obligatorios vigentes así como la edificabilidad asignada a la parcela.

4.- No tendrán la consideración de entreplanta o altillo los entramados metálicos para la sustentación de maquinaria, cuando se trate de estructuras modulares de fácil montaje y desmontaje, de ubicación temporal y traslados habituales. Dichas estructuras no computarán a efectos de edificabilidad.

5.- Se permitirán piezas habitables en plantas bajo rasante destinadas a locales de trabajo, cuando de manera justificada sea necesario por motivos de desarrollo de la actividad en la parcela.

Se modifica el cuadro resumen de edificabilidad privada según se representa a continuación:

ORDENACIÓN VIGENTE M.P.PLAN PARCIAL EDIFICABILIDAD PRIVADA	SUPERFICIE M2S.	COEFICIENTE M2T/M2S.	EDIFICABILIDAD M2T.
Suelo de la zona de uso industrial (I)*	1.022.587	1,05	1.073.716
Suelo de las sub-zonas I.5.4 e I.6.6 de uso (I)	62.809	1,718299	107.924
Suelo de la zona de uso terciario (T)**	89.499	1,718299	153.786
Suelo de la sub-zona T-1.2 de uso terciario (T)	7.222	0,8723	6.300
Suelo de la zona de actividades logísticas (Z)	675.806	0,87075	588.458
Suelo de la zona de uso recreativo (R)	4.800	1,1	5.280
TOTAL DEL SECTOR	1.862.723		1.935.464

3ª MODIFICACIÓN P. DEL PLAN PARCIAL EDIFICABILIDAD PRIVADA	SUPERFICIE M2S.	COEFICIENTE M2T/M2S.	EDIFICABILIDAD M2T.
Suelo de la zona de uso industrial (I)*	1.022.587	1,05	1.073.716
Suelo sub-zonas I-T.2, I.5.4, I.6.6 de uso (I)	120.589	1,718299	207.208
Suelo de la zona de uso terciario (T)**	31.719	1,7807	56.482
Suelo de la sub-zona T-1.2 de uso terciario (T)	7.222	0,8723	6.300
Suelo de la zona de actividades logísticas (Z)	675.806	0,87075	588.458
Suelo de la zona de uso recreativo (R)	3.000	1,1	3.300
TOTAL DEL SECTOR	1.862.723		1.935.464

*Los totales de uso industrial no incluyen la sub-zona I-T.2, I.5.4 ni la I.6.6 al tener un coeficiente de edificabilidad diferente.

**Los totales de uso terciario no incluyen la sub-zona T.1.2 al tener un coeficiente de edificabilidad diferente.

Se modifica el Cuadro nº 3 del planeamiento vigente, resultando:

CUADRO Nº3. SECTOR PARC EMPRESARIAL SAGUNT 1		
SUPERFICIE DE LAS MANZANAS M2s	Plan Parcial vigente	3ª Modific. Plan Parcial
Suelo de la zona de uso industrial (I)		
I1	133.868	133.868
I2	89.803	89.803
I3	105.968	105.968
I4	105.781	105.781
I5	106.804	106.804
I6	108.851	108.851
I7	105.770	105.770
I8	223.015	223.015
I9	61.812	61.812
I10	43.724	43.724
IT2	-	57.780
Suelo de la zona de uso terciario (T)		
T1	38.941	38.941
T2	57.780	-
Suelo de la zona de uso recreativo (R)		
	4.800	3.000
Suelo de la zona de actividades logísticas (Z)		
Z1	279.380	279.380
Z2	358.270	358.270
Z3	38.156	38.156
Suelo de espacios libres		
JL1	247.098	248.898
JL2.3.4	12.679	12.679
JL5	76.860	76.860
JL6	39.408	39.408
Suelo de equipamiento		
ID1	189.878	189.878
ID2	42.308	42.308

5. NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

(Modificaciones en cursiva negrita)

Artículo 22. Zona Industrial (I)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1.05 m²t/m²s (*Excepto en las sub-zonas I-T.2, I-5.4 e I-6.6 que es 1,718299 m²t/m²s*)

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 35 metros. Las partes del edificio que superen la altura de cornisa de 15 metros no podrán estar situadas a una distancia inferior a 150 metros del límite del sector con la zona húmeda de la Marjal del Moro. En la franja a partir de 150 metros del humedal se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) en los espacios ubicados en la franja contigua al perímetro exterior (occidental y septentrional) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y Parc Sagunt.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: *se permite agotar la ocupación sobre parcela neta, respetando distancias a lindes, públicos y privados, así como el índice de edificabilidad neta sobre parcela asignado por el plan parcial.*

En caso de autorizarse vuelo sobre retranqueos, en los casos indicados en el punto “vuelos” de este mismo artículo, estos computarán a efectos de ocupación.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos. *Estas limitaciones de distancia a lindes, públicos y privados, son exclusivamente de carácter urbanístico, sin perjuicio de las adicionales y concurrentes derivadas de la legislación sectorial en materia de*

protección de incendios, y cualquier legislación adicional que le sea de aplicación a las instalaciones a desarrollar en la parcela.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales, *excepto en los casos en los que se permita por el titular de la vía pública y/o de la parcela colindante, un vuelo, entre manzanas o parcelas, mediante estructuras ligeras y sin apoyos en viario, sea público o privado, con las siguientes limitaciones:*

- se podrá permitir un cruce en aéreo sobre viales constituyendo una servidumbre que cruzando de edificación a edificación podrá recaer tanto en suelo público como privado, y podrá albergar instalaciones o infraestructuras compartidas por las actividades que se desarrollen entre las parcelas afectadas, como por ejemplo transporte de mercancías.
- se podrá permitir para el mismo fin la ocupación en vuelo entre parcelas contiguas, sobre retiros o retranqueos a linderos.
- el gálibo mínimo será de 6 m.
- será obligatorio el abono de tasas anuales por la ocupación de dominio público municipal en los términos en que cada momento fijen las ordenanzas fiscales municipales.
- será obligatorio constituir un seguro de responsabilidad por daños a terceros usuarios de la vía pública y su necesaria renovación antes de su expiración con acreditación expresa ante la administración.
- será obligatoria la aportación anual de certificado de técnico competente acreditativo del buen estado de conservación de las instalaciones.
- será obligatorio asumir el coste y la instalación material de la señalización complementaria en vía pública indicativa de la existencia de dicho vuelo.
- será obligatorio asumir que el incumplimiento de cualquiera de estas condiciones o de cualquier otra que se establezca en el acuerdo de autorización conllevará el derecho de la administración a la inmediata retirada de dichas instalaciones sobre la vía pública, de forma subsidiaria en el caso de que por parte del interesado no se retirasen en el plazo otorgado, y a costa del mismo. Dicha retirada de la vía pública se producirá en los mismos términos en caso de cese de la actividad económica a la que atienden.
- será obligatorio asumir que no se trata de un derecho de ocupación con vigencia indefinida sino con todas las limitaciones temporales derivadas de la legislación patrimonial de las administraciones públicas.
- quedará en todo caso la autorización condicionada al visto bueno municipal de la solución planteada, tanto por razones estéticas, como de seguridad, como por compatibilidad con instalaciones preexistentes, conforme a los criterios que en cada caso definan los Servicios Técnicos Municipales. Dado que no existe derecho previo por parte del titular del espacio privado colindante a volar sobre el espacio público, la imposición municipal de condicionantes o la denegación del vuelo solicitado no supone ningún tipo de restricción de derechos existentes en su esfera patrimonial.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50

metros. **En la sub-zona I-T-2, se permitirá una parcela mínima edificable de 2000 m² y frente de alineación de 30 m, conforme a las Condiciones de las Parcelas de Uso Terciario del resto de artículos de las presentes normas.** Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la calificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- ✓ Industrial, uso dominante.
- ✓ garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones,
- ✓ almacenes,
- ✓ oficinas complementarias del uso principal,
- ✓ comercial complementario de la actividad principal,
- ✓ espectáculos y recreativos: solo bares y restaurantes,
- ✓ equipamientos,
- ✓ vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en Parcelas de más de 10.000 M².
- ✓ No están permitidos el resto de usos.

En las sub-zonas I-T.2, I-5.4 e I-6.6 se permiten además todos los usos que se permiten para el uso terciario según el artículo 24.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplirse la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 23. Zona de actividades logísticas (Z)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 0.87075 m²t/m²s

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 35 metros. Las partes del edificio que superen la altura de cornisa de 15 metros no podrán estar situadas a una distancia inferior a 150 metros del límite del sector con la zona húmeda de la Marjal del Moro. En la franja a partir de 150 metros del humedal se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) en los espacios ubicados en la franja contigua al perímetro exterior (occidental y septentrional) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y Parc Sagunt.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nª máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: *se permite agotar la ocupación sobre parcela neta, respetando distancias a lindes, públicos y privados, así como el índice de edificabilidad neta sobre parcela asignado por el plan parcial.*

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos. En la zona correspondiente a los retiros no se permitirá el apilado de contenedores. *Estas limitaciones de distancia a lindes, públicos y privados, son exclusivamente de carácter urbanístico, sin perjuicio de las adicionales y concurrentes derivadas de la legislación sectorial en materia de protección de incendios, y cualquier legislación adicional que le sea de aplicación a las instalaciones a desarrollar en la parcela.*

Almacenamiento de contenedores: En el almacenamiento de contenedores u otro tipo de sistemas semejante no se podrá superar la altura de 10 metros y cuatro plantas de altura de apilado. Las parcelas destinadas a este uso deberán disponer de una banda verde de arbolado de porte elevado (al menos 10-12 m. de altura) que establezca una barrera visual entre los contenedores y la red viaria.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros. Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas. En las manzanas Z1 y Z2 la parcela mínima tendrá una superficie de 20.000 m² y una longitud de fachada superior a 100 metros en todos los frentes recayentes a vial público. En la manzana Z1 podrán segregarse parcelas de superficie no inferior a 6.000 m², destinadas a los usos y con la edificabilidad permitidos para la Zona de ordenación de uso Terciario, delimitadas mediante Estudio de Detalle, sin superar en el conjunto de la manzana la superficie de 15.000 m²s y sin que la edificabilidad total de la manzana supere en ningún caso la cifra total de 243.270 M²t.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Industrial, uso dominante.
- garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones.
- almacenes,

- oficinas,
- equipamientos,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M2.
- En la manzana Z1 podrán autorizarse los usos y la edificabilidad permitidos para la Zona de ordenación de uso Terciario, en parcelas de superficie no inferior a 6.000 m2, delimitadas mediante Estudio de Detalle, sin superar en el conjunto de la manzana la superficie de 15.000 m2s y sin que la edificabilidad total de la manzana supere en ningún caso la cifra total de 243.270 M2t.
- No están permitidos el resto de usos.
-

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 150 m2 construidos. Asimismo debe cumplirse la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 24. Zona uso Terciario (T)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1,7807 m2t/m2s. (Excepto en la sub-zona T-1.2 en la que será de 0.8723 m2t/m2s. Ver las peculiaridades en cuanto a su materialización en la parcela T-1.2 al final de este artículo)

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. *Ver peculiaridades en la parcela T-1.2 al final de este artículo.*

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. *Ver peculiaridades en la parcela T-1.2 al final de este artículo.*

Nª máximo de plantas: 4

Ocupación máxima: *se permite agotar la ocupación sobre parcela neta, respetando distancias a lindes, públicos y privados, así como el índice de edificabilidad neta sobre parcela asignado por el plan parcial.*

Ver las peculiaridades en cuanto a su materialización en la parcela T-1.2 al final de este artículo.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 6 metros a viales, espacios libres y demás linderos para parcelas de superficie igual o mayor a 6.000 m2. En parcelas de superficie menor de 6.000 m2 las construcciones deberán mantener una distancia de 6 metros a viales y espacios libres y una distancia de 3 metros al resto de linderos. *Estas limitaciones de distancia a lindes, públicos y privados, son exclusivamente de carácter urbanístico, sin perjuicio de las adicionales y concurrentes derivadas de la legislación sectorial en materia de protección de incendios, y cualquier*

legislación adicional que le sea de aplicación a las instalaciones a desarrollar en la parcela.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 2.000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros para parcelas de superficie igual o mayor a 6.000 m², y de 30 metros para parcelas de menos de 6.000 m². Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la calificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- ✓ oficinas,
- ✓ comercial,
- ✓ espectáculos y recreativos,
- ✓ hotelero/hostelero
- ✓ equipamientos,
- ✓ garaje y estaciones de servicio complementarios de los usos principales,
- ✓ vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M².
- ✓ No están permitidos el resto de usos.

En el subámbito T-1.2 ocupado por la alquería el cuadro de usos general se subordina a la preservación de la Alquería.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplir la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados. En la parcela T-1.2 se podrá reducir o eliminar esta obligación si se justifica adecuadamente en aras de priorizar la adecuada protección patrimonial. Ver peculiaridades al final de este artículo.

Particularidades en nueva parcela T-1.2 (ver también plano 3.4.1):

En la parcela T-1.2 se encuentra ubicada la Alquería de l'Advocat en la que se establece una protección regulada en el título quinto de las presentes normas.

En esta alquería se mantendrá invariable el volumen y la forma por lo que los parámetros urbanísticos que sean incompatibles con esta premisa no le serán de aplicación. En consecuencia, por ejemplo, la altura de cornisa, altura máxima, número de plantas, retiros, retranqueos y vuelos serán los existentes.

Se podrán materializar hasta 1.100 m² de techo en la edificación existente.

En el resto de la parcela sólo se permitirá la construcción de un edificio de nueva planta de hasta 5.200 m² de techo. Este edificio cumplirá con todos los parámetros urbanísticos que le sean exigibles en las presentes normas. Además se le aplicarán las siguientes restricciones:

- Tendrá como mínimo 6 m de altura de cornisa.
- Los retranqueos serán mínimo 6 metros a todos los linderos.
- Se concentrará paralelo al lado sur de la parcela, según una huella máxima de 22x72 m sobre la que se deberá implantar la edificación con una ocupación en planta baja no superior a 1.300 m² ni inferior al 50% de la huella indicada.
- La planta de sótano o semisótano en su caso mantendrá los límites de la planta baja. El resto de plantas puede volar sobre el ámbito de planta baja sin exceder los límites de la huella máxima.
- El objetivo de esta edificación es el de crear una pantalla visual entre la Alquería y el resto de la manzana hacia el sur. Si no se ocupara toda la longitud de la huella con edificación, se deberá completar la huella con arbolado que cumpla la misma función.

En toda la parcela T-1.2:

- Se permitirá aparcamiento en superficie, con un máximo de 20 plazas de aparcamiento, en una franja de 48 m adosada al lado sur y, única y exclusivamente, si la distancia de la nueva edificación al linde sur se amplía a 10 m. Sólo en este caso se podría edificar un cuerpo de estructura y cubierta ligera fuera de la huella antes indicada.
- El resto de plazas de aparcamiento, hasta lo exigible en función del uso propuesto, deberán alojarse en el interior del volumen construido, en cuyo caso no computaría la edificabilidad destinada a estos aparcamientos.

Posibilidad de parcelación:

La parcela mínima es de 2.000m² para el uso terciario, si bien, en esta parcela, sólo se permitirá una división en dos parcelas de 3.630 m² y 3.592 m² respectivamente según se graña en el plano de detalle de ordenación 3.4.1.

Pozo del Abogado:

Existe un motor de extracción de agua junto a la Alquería del Abogado titularidad de Acerlor Mittal España S.A. que genera una servidumbre en la parcela en la que se ubica. Se le debe permitir acceso desde vía pública (preferiblemente en la huella de la acequia del Arrif) para mantenimiento y explotación.

Artículo 25. Zona Uso Recreativo (R)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1,1 m²t/m²s.

Altura de cornisa máxima: 8 m.

Altura total máxima: 3,5 metros superiores a la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 2

Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta

Retiros y retranqueos: no se establecen retranqueos obligatorios.

Condiciones de las parcelas: La parcela tendrá una superficie de 600 m². El proyecto de edificación podrá realizar pequeñas adaptaciones de la ubicación de la parcela para ajustarse a requerimientos topográficos, paisajísticos y de diseño del espacio libre en que se encuentren enclavadas, **y en concreto deberán seguir las siguientes directrices:**

- No se permite la instalación de postes de luminarias de más de 2 m de altura.
- Necesariamente las luminarias deberán estar apantalladas para reenviar la luz al suelo.
- No se permite la instalación de “cañones láser” ni rótulos ornamentales.
- La franja horaria permitida para el alumbrado exterior es de 7:00 a 23:00 h.
- Se cumplirán las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente Atmosférico así como la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Se justificará el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones, extremando las precauciones en la época de nidificación de aves, del 15 de marzo al 30 de junio, de acuerdo a la Declaración de Impacto Ambiental vigente.
- Queda prohibido el uso de cualquier tipo de material pirotécnico.
- Con carácter general queda prohibido el uso de especies vegetales exóticas e invasoras, como requerimiento adicional y acorde con el proyecto de integración paisajística del parque.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- espectáculos y recreativos: solo bares y restaurantes,
- hotelero,
- equipamientos,
- No están permitidos el resto de usos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplir la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 51. Entreplanta o altillo.

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja. Se admite la construcción de Entreplantas siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

No tendrán la consideración de entreplanta o altillo los entramados metálicos para la sustentación de maquinaria, cuando se trate de estructuras modulares de fácil montaje y desmontaje, de ubicación temporal y traslados habituales. Dichas estructuras no computarán a efectos de edificabilidad

Artículo 57. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo.
2. En planta semisótano se ***permite*** la ubicación de piezas habitables como locales de trabajo si los huecos de ventilación tienen una superficie total no inferior a 1/10 de la superficie útil del local. ***Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad.***

6. PLANO DE ORDENACIÓN REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL

Se adjunta el plano 3.4 modificado de ordenación:

3.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Ordenación y calificación del suelo (1:5.000)

Anexos:

Se adjunta como información adicional el siguiente documento:

- Escrito de renuncia de la empresa MERCADONA, S.A en relación a la agrupación de las manzanas 4 y 5 de su propiedad, sitas en Parc Sagunt I .

Sagunto, 9 de marzo de 2020

Teresa Ventura García
Ingeniera Industrial - Nº colegiado 3.203 – Parque Empresarial de Sagunto, S.L.