

Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto

Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto sobre expediente de modificación puntual Parc Sagunt 1.

EDICTO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veintiséis de marzo de dos mil veinte, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que en su parte dispositiva textualmente dice:

19 EXPEDIENTE 146250A. E01-18PL PARC SAGUNT 1 MODIFICACIÓN PUNTUAL.

PRIMERO: La aprobación definitiva de parte de la documentación que ha sido objeto de información pública, consistente en la documentación de modificación puntual y aclaración formal de la vigencia de diversos preceptos del plan parcial del sector PARC SAGUNT 1, los arts. 22, 23, 24, 25, 51 y 57, en los extremos indicados en la presentada por la mercantil PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO SL el 9.3.2020 (nº 9.341).

SEGUNDO: Ordenar la publicación en el BOP de la parte dispositiva del presente acuerdo, de los preceptos modificados y de los planos de ordenación pormenorizada, contenidos en los anexos 1 y 2 del presente acuerdo.

TERCERO: Subordinar la eficacia del presente acuerdo de planeamiento urbanístico a que por parte de la mercantil titular de los espacios edificables se haga expresamente el ofrecimiento de cesión gratuita de dichos terrenos en escritura pública y que el Ayuntamiento lo acepte expresamente (bastando en ese sentido con la aceptación por parte del Sr. Alcalde, en ejecución del presente acuerdo plenario). La oferente de dicha cesión lo deberá hacer en términos de asunción de la integridad de los gastos jurídicos y fiscales que conlleve dicha transmisión, de forma que la misma resulte gratuita para este Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses desde la publicación del presente acuerdo en el BOP, siendo también de responsabilidad de la oferente la efectiva inscripción en el registro de la propiedad a favor de esta administración municipal. El incumplimiento de esta condición dejaría sin efecto la presente modificación de planeamiento urbanístico.

ANEXO 1. REDACCIÓN DE LOS PRECEPTOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**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.

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.*

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 podrá 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 computará 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, **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.**



Contra el presente acuerdo cabrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 3071.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998.

Todo ello sin perjuicio de que pueda Vd., ejercitar los recursos o acciones que estime convenientes en defensa de sus derechos.

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

Sagunto, 17 de abril de 2020.—El alcalde, Dario Moreno Lerga.