

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA MODIFICACIÓN 1ª DEL PLAN PARCIAL DEL MACRO-SECTOR V DE SAGUNTO



PROMOTOR:

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
"POLÍGONO LA VILA"**

ÍNDICE

MEMORIA:

1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.....	3.
2. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.....	4.
3. OBJETO Y PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	4.
4. SUPERFICIES Y USOS EN EL SECTOR.....	5.
5. OBJETO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	6.
6. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA.....	8.
6.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	8.
6.2. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.....	8.
6.3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	10.
7. AGENTE URBANIZADOR.....	11.

MEMORIA

1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

La actuación que se pretende acometer a través del presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la **urbanización integral** de la Unidad de Ejecución coincidente con el **Macro Sector V del PGOU de Sagunto**.

Al respecto, el denominado Macro Sector V (MSV en adelante) tiene un extensión de **115.771,41 m²** y se encuentra situado **entre los núcleos urbanos de Sagunto ciudad y el Puerto de Sagunto**, con conexión directa hacia la arteria principal de comunicación entre ambos: La Av. Fausto Caruana. Esta avenida es, junto con la Avinguda de la Vila, prácticamente la única conexión directa al Puerto de Sagunto.

Concretamente, el perímetro de la actuación está delimitado por el norte por la Avinguda de la Vila (vial inter-núcleos) y por el sur por la Avinguda Fausto Caruana. Por el este se encuentra inserto en la malla urbana del barrio de El Baladre y al oeste por el SUNP-5.

En referencia a las dotaciones ubicadas en el entorno próximo al MSV, encontramos dotaciones educativas (IES Camp de Morvedre, IES Jorge Juan, Escuela Oficial de Idiomas), deportivas (polideportivo municipal) y administrativas (Policía Local y varias sedes administrativas del Ayuntamiento de Sagunto).

El sector se encuentra, en un entorno **urbano consolidado**. En el límite este se encuentra el barrio de uso residencial de El Baladre y en su límite oeste se sitúa el centro comercial "*L'EPICENTRE*", cuya inauguración se produjo en el año 2015, consolidando los usos terciarios en la zona y generando un importante enclave comercial y de ocio. En cambio, su límite norte se encuentra sin consolidar, manteniendo su uso agrícola.

2. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.

En relación con la ordenación pormenorizada vigente en el sector hay que significar que 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, entre otras cosas, 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.”*

El referido Plan Parcial aprobado en el año 2007 es el que se modifica mediante la tramitación y aprobación de la Alternativa Técnica del presente Programa de Actuación Integrada que desarrolla, en consecuencia, todas y cada una de las determinaciones establecidas para el Sector en la Modificación 1ª del Plan Parcial del MSV del PGOU de Sagunto.

Por ello, y para el cumplimiento de la urbanización de los suelos del MSV, cuya tramitación ha estado paralizada durante más de una década, se ha efectuado la modificación del planeamiento que se justifica en la necesidad de proponer una ordenación urbanística, acorde con el mercado inmobiliario actual y de los próximos años, que pueda ser económicamente viable.

3. OBJETO Y PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.

El **objeto** principal de la modificación del planeamiento que se tramita es la **redistribución de los usos** en el ámbito del sector y la modificación de las alineaciones y los porcentajes de intensidad de uso en la ordenación pormenorizada del MSV de Sagunto.

La ordenación propuesta se adapta a los **estándares previstos en la actual Ley 5/2014**, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) y en la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP.

Las **principales modificaciones** introducidas se enumeran a continuación:

- Se **modifican las intensidades de uso**, potenciando el uso terciario frente al residencial con el fin de adaptarse a la realidad y necesidades actuales del municipio.
- Se **actualizan las reservas de suelo destinado a equipamientos**, atendiendo a las exigencias y estándares actuales de la LOTUP, si bien se mantiene el equipamiento escolar ya previsto en el plan parcial vigente.
- Las alineaciones de las edificaciones se modifican con el objetivo de conseguir **mayor coherencia interna y conectividad entre los espacios libres** propuestos.
- Se **concentra el uso terciario en una sola parcela**, reduciendo así la interferencia del uso comercial sobre el uso residencial.
- Se **amplía la dotación de zonas verdes** en el sector.

4. SUPERFICIES Y USOS EN EL SECTOR.

Las superficies por usos establecidas en la ordenación contenida en la Modificación 1ª DEL PLAN Parcial del MSV del PGOU de Sagunto se contienen en el cuadro adjunto:

Modificación 1ª del MSV del PGOU de Sagunto	
Superficie (m ² s)	115.771,41
Edificabilidad (m ² t)	115.771,41
Edificabilidad residencial (m ² t)	60.629,16
Edificabilidad terciaria (m ² t)	55.142,25
IEB (m ² t/m ² s)	1

Número máximo de viviendas	606
Viv/ ha	52
Equipamientos (m ² s)	11.299,32
Zona verde Red Primaria -PVJ- (m ² s)	7.005,00
Zona verde Red Secundaria (m ² s)	14.854,15
Viales (Red Secundaria + aparcamientos) (m ² s)	34.130,15

Al respecto, como se ha indicado en el apartado anterior, procede señalar que la concentración de la edificabilidad terciaria en una sola manzana, libera ocupación de suelo otorgando una mayor flexibilidad en la ordenación.

Asimismo, hay que destacar el aumento de la superficie destinada a zonas verdes respecto de la ordenación vigente.

5. OBJETO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), el presente Programa tiene como objeto **gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas** junto con los suelos necesarios para conectar e integrar la urbanización a ejecutar, una vez determinados dichos suelos en el Plano de Urbanización “*Conexiones del Proyecto de Urbanización*” que forma parte integrante de la Alternativa Técnica del presente Programa.

El cumplimiento de este primer objetivo queda suficientemente garantizado por ser el aspirante a urbanizador a su vez el propietario mayoritario de los terrenos del Sector.

Así mismo, el presente programa tiene los siguientes objetivos legales:

- a) **Urbanizar completamente las parcelas afectadas**, así como las obras adicionales que resulten necesarias para la conexión e integración de la misma en la ciudad, realizando, entre otras, las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas.
- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- Obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

Para el cumplimiento de este objetivo se ha redactado el Proyecto de Urbanización del Sector en que además de la totalidad de obras de urbanización se contiene la solución técnica de su conexión e integración con las infraestructuras existentes.

- b) **Suplementar las infraestructuras y espacios públicos** o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

Objetivos todos ellos asumidos desde la nueva ordenación pormenorizada que se desarrolla

- c) **Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotacionales públicos** del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento y las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.

Objetivo que queda garantizado mediante la formulación del posterior proyecto de reparcelación.

d) Ordenar el **reparto equitativo de las cargas y beneficios**.

Que en el presente supuesto se efectuará mediante la formulación posterior del Proyecto de Reparcelación del ámbito.

Todo ello con el fin de permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación, asegurando la mayor calidad y rapidez del desarrollo urbanístico de los suelos afectados.

6. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

6.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Según se establece en el art. 111.3 de la LOTUP cuando se pretenda modificar la ordenación pormenorizada, el programa de actuación integrada se acompañará de un instrumento de planeamiento -Plan Parcial en el presente supuesto- que completará o remodelará la ordenación pormenorizada en todos o algunos de sus aspectos, y que se tramitará y aprobará junto al programa de actuación integrada.

En el presente supuesto, la ordenación pormenorizada de los terrenos se contiene en la Modificación 1ª del Plan Parcial del MSV del PGOU de Sagunto.

6.2. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

Respecto de las **condiciones de conexión del sector**, cabe realizar las siguientes consideraciones:

- 1) Se encuentran ya ejecutadas las siguientes infraestructuras y obras de conexión, las cuales deben considerarse como cargas de urbanización comunes a varias actuaciones urbanísticas:

- Desdoblamiento del vial internúcleos (Avinguda de la Vila).
- Red de suministro de agua potable.
- Rotondas situadas al noroeste, suroeste (cruce entre C/ Carmen Martín Gaité y Avenida Fausto Caruana) y sureste del sector (cruce entre Avenida Fausto Caruana y Calle Poeta Querol).

2) Quedan pendientes de ejecución y, por ello, se ejecutarán por el Agente Urbanizador del sector MSV, si bien se ejecutarán en beneficio de este sector y de otros:

- Red de evacuación de pluviales.

En este sentido, indicar que la participación del MSV en obras de conexión ya ejecutadas por otros Urbanizadores indicadas en el apartado a) está fijada, por un lado, en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sagunto de fecha 28 de abril de 2011 respecto al canon por el desdoblamiento del vial internúcleos y al canon por la red de suministro de agua potable y, por otro, en el Acuerdo municipal correspondiente, en relación con las dos rotondas ya ejecutadas.

La ejecución de la Red de evacuación de pluviales será ejecutada en su totalidad por el agente urbanizador debiendo ser repartido su coste entre los sectores implicados, de forma proporcional a la edificabilidad de cada uno de ellos.

6.4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

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 t/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 dotacional afecto a su destino	0 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 LOTUP
Condiciones para la redelimitación: <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. 			
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. 			

7. EL AGENTE URBANIZADOR.

La entidad promotora del presente programa de Actuación Integrada es la **Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) “Polígono la Vila de Sagunto”**, en régimen de **gestión urbanística por propietarios**, por cumplir los requisitos subjetivos establecidos en el artículo 114 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, según la redacción establecida por la Ley 1/2019, de 5 febrero, de modificación de la LOTUP, publicada en el DOGV Núm. 8481 de fecha 07/02/2019.

Al respecto, hay que significar que en la actualidad las fincas registrales adheridas a la AIU “LA VILA DE SAGUNTO” incluidas en el ámbito reparcelatorio suman una **superficie de 102,343,66 m²** s -según las mediciones efectuadas en el Proyecto de reparcelación elaborado, en su día, por el Instituto Valenciano de la Vivienda S.A. (IVVSA), lo que supone un **75,84 % del Área Reparcelable**, tal y como quedó acreditado mediante la documentación justificativa presentada, ante el Ayuntamiento de Sagunto, por la AIU en fecha 19 de junio de 2019.

La Agrupación de Interés Urbanístico denominada “*LA VILA DE SAGUNTO*” se constituyó en fecha 27 de noviembre de 2003, ante el Notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez, del Ilustre colegio de Valencia, con el número 2517 de su protocolo y quedó inscrita en el registro de AIU de la entonces Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda mediante Resolución del Jefe del Servicio territorial de Planificación y Ordenación Territorial el día 30 de agosto de 2005, con numero de registro 6505.

Los cargos vigentes en la actualidad de la AIU son los siguientes:

1. Presidente: D. José Ignacio Gómez-Pantoja Noguera.
2. Secretario: D. Benjamín Coll Muñoz.

EQUIPO JURÍDICO

Felipe Molina López.
Benjamín Muñoz Pando.

En Sagunto, enero de 2020.