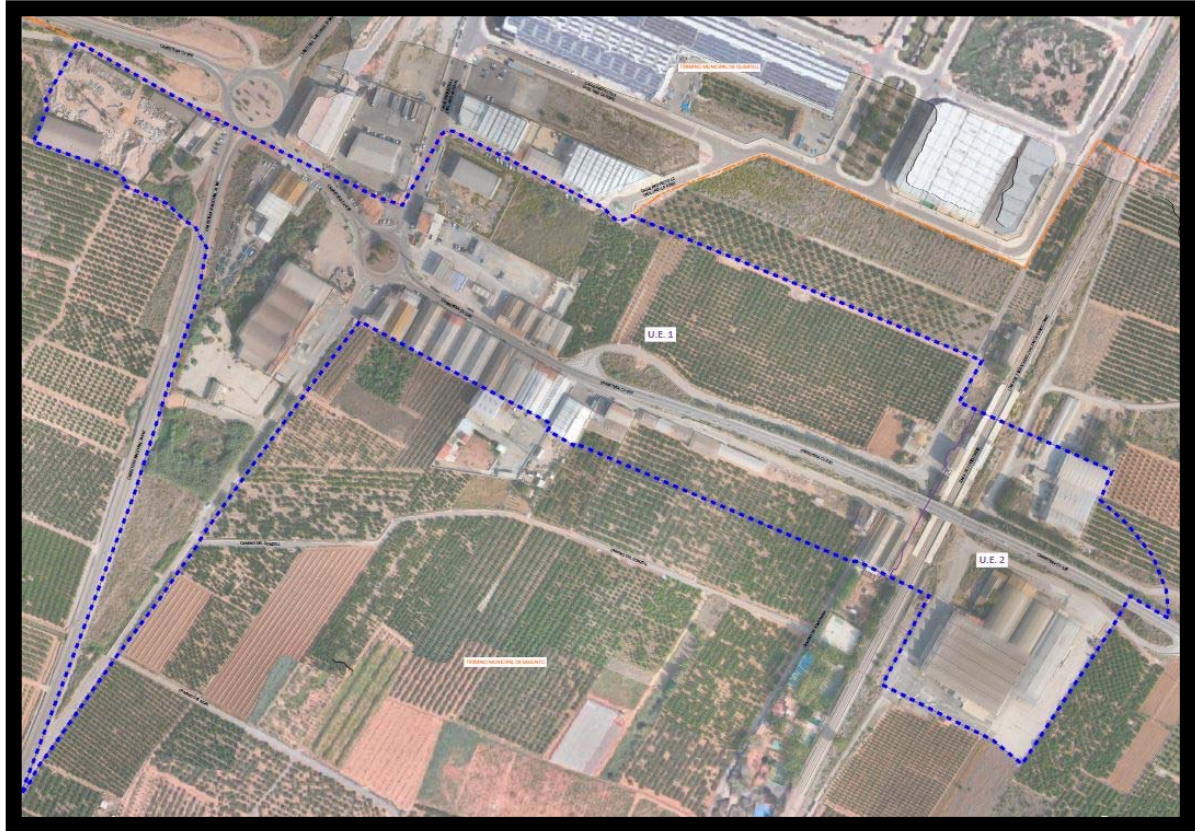


PLAN DE REFORMA INTERIOR ESTACIÓN DE LOS VALLES PERI – 1



DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1 NORMAS URBANÍSTICAS

SITUACIÓN:

POLÍGONO INDUSTRIAL EL VENTORRILLO
46500 SAGUNTO (VALENCIA)

REFERENCIA : 18-013

PROMOTOR:



AJUNTAMENT DE SAGUNT

SAGUNTO, JUNIO DE 2018

EMILIO ANGULO VEDRIEL Y JULIÁN LÓPEZ CRISPÍN. ARQUITECTOS.
C/ MAESTRO GINER, Nº 8 46520 PUERTO DE SAGUNTO.TEL: 619.354.295

INDICE

CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES.	3
ART.1.1.- AMBITO DE PLANEAMIENTO.....	3
ART.1.2.- CONDICIONES GENERALES.	3
CAPITULO SEGUNDO. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)	4
ART.2.1.- USOS.....	4
ART.2.2.- TIPOLOGÍAS.	4
ART.2.3.- PARCELA MÍNIMA.....	5
ART.2.4.- ALTURAS.	5
ART.2.5.- VOLADIZOS Y CUERPOS SALIENTES.	5
ART.2.6.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA.	5
ART.2.7.- SEPARACIÓN A LINDES.	6
ART.2.8.- EDIFICABILIDAD.	6
ART.2.9.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.	7
ART.2.10.- APARCAMIENTOS.	7
ART.2.11.- VALLADO DE PARCELAS.	7
ART.2.12.- ESTUDIOS DE DETALLE.	8
CAPÍTULO TERCERO. EQUIPAMIENTOS.	9
ART.3.1.- USOS Y CARACTERISTICAS.	9
CAPÍTULO CUARTO. ZONAS VERDES.	10
ART.4.1.- USOS Y CARACTERISTICAS.	10
CAPÍTULO QUINTO. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SITUACIÓN TRANSITORIA.....	11
ART.5.1.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN.	11
ART.5.2.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN GRADO - 0.	12
ART.5.3.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN GRADO - 1.	12
CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.	13
ART.6.1.- PROTECCIONES ARQUEOLÓGICAS.....	13
ART.6.2.- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.	13
CAPÍTULO SÉPTIMO. AFECCIONES POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN (PATRICOVA).....	14
ART.7.1.- CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.	14
ART.7.2.- ADECUACIÓN ADICIONAL EN ZONAS DE PELIGROSIDAD DE NIVELES 3, 4 Y 6.	15
ART.7.3.- DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES.	16

PLAN DE REFORMA INTERIOR ESTACIÓN DE LOS VALLES PERI-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAGUNTO (VALENCIA)

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR ESTACIÓN DE LOS VALLES PERI-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAGUNTO

CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES.

ART.1.1.- AMBITO DE PLANEAMIENTO.

El presente Plan de Reforma Interior, se redacta en desarrollo de lo establecido en el Capítulo III.- Operaciones de Reforma Interior, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sagunto.

El ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior constituye un ámbito de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano, definido como PERI-1 Estació de Les Valls, de uso dominante Industrial y delimitado por el PGOU.

ART.1.2.- CONDICIONES GENERALES.

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

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

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

CAPITULO SEGUNDO. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

La *Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN)* está constituida por las manzanas ZUR-IN1, ZUR-IN2, ZUR-IN3, ZUR-IN4, ZUR-IN5A, ZUR-IN5B, ZUR-IN6, ZUR-IN7, ZUR-IN8 y ZUR-IN9, que expresamente se grafían con este título en los Planos de Ordenación, O.01 Zonificación y Unidades de Ejecución y O.02 Ordenación Pormenorizada.

Para la aplicación de determinados parámetros urbanísticos específicos, se han definido las Zonas de Ordenación "A", "B", "C", "D" y "E", que se asignan a cada una de estas manzanas en el Plano de Ordenación O.02 Ordenación Pormenorizada.

ART.2.1.- USOS.

Los usos Preferentes, Tolerados y Prohibidos, tal como quedan definidos en el PGOU de Sagunto, en el ámbito del Plan de Reforma Interior, son:

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

ART.2.2.- TIPOLOGÍAS.

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

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

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

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

B.1 NORMAS URBANÍSTICAS**ART.2.3.- PARCELA MÍNIMA.**

Para las distintas Zonas de Ordenación definidas, se establecen los siguientes parámetros de superficie mínima y fachada mínima:

Zona de Ordenación	A	B	C	D	E
Superficie Mínima (m ²):	1.000	300	1.000	1.000	1.000
Fachada Mínima (m):	20	10	20	20	20

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

No obstante, a las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que se encuentren ubicadas entre parcelas colindantes edificadas, se les eximirá del cumplimiento de estas determinaciones.

ART.2.4.- ALTURAS.

Con carácter general, para el uso industrial, se establece una altura máxima de cornisa de diez metros (10 m) distribuidas en un máximo de 2 alturas. Por encima de dicha altura se admitirán elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación industrial, como máquinas de aire acondicionado, salas de máquinas de ascensor, telecomunicación, etc. Igualmente se admitirán alturas superiores a ésta en los elementos verticales propios de la actividad industrial, (torres, chimeneas, silos...).

Los edificios singulares de administración y oficinas de las industrias, así como los edificios destinados a uso comercial y otros usos de los permitidos en estas normas, podrán contar con una altura máxima de cornisa de trece metros (13 m) distribuidas en un máximo de 3 alturas.

ART.2.5.- VOLADIZOS Y CUERPOS SALIENTES.

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

ART.2.6.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Para las distintas Zonas de Ordenación definidas, se establecen los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela neta que pueden ser ocupados por la edificación:

Zona de Ordenación	A	B	C	D	E
Ocupación Parcela (%):	100	100	60	80	80

ART.2.7.- SEPARACIÓN A LINDES.

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

Zona de Ordenación	A	B	C	D	E
A Viales (m):	0	0	0	0	5
A Zonas Verdes (m):	-	-	3	-	-
A Equipamientos (m):	-	-	-	-	5
A Parcelas colindantes (m):	0	0	0	0	2

Además, a las parcelas en el interior de las manzanas **ZUR-IN1 y ZUR-IN2**, afectadas por la Zona de Limitación de la Edificabilidad que establece la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, al actual trazado de la carretera N-340, que atraviesa el ámbito del Plan de Reforma Interior, le serán de aplicación, una separación de la edificación respecto de la arista exterior de la calzada de dicha carretera de veinticinco metros. (25 m), a lo largo de todo su trazado, y de cincuenta metros. (50 m), en los nudos viarios (rotondas).

De igual modo, a las parcelas en el interior de la manzana **ZUR-IN7**, afectadas por el Limite de Edificación que establece la vigente Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, al actual trazado de la Línea de Ferrocarril Valencia-Tarragona, que atraviesa el ámbito del Plan de Reforma Interior, le serán de aplicación, una separación de la edificación respecto de la arista exterior de la plataforma de dicha línea de ferrocarril de veinte metros. (20 m).

Estas limitaciones a la edificación, son las que expresamente se grafían en el Plano de Ordenación O.02 Ordenación Pormenorizada.

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

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

ART.2.8.- EDIFICABILIDAD.

Para las distintas Zonas de Ordenación definidas, se establecen los siguientes Índices de Edificabilidad Neta (IEN):

Zona de Ordenación	A	B	C	D	E
IEN (m ² t/m ² s):	1,25	1,70	0,60	0,80	0,80

ART.2.9.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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

ART.2.10.- APARCAMIENTOS.

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

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

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

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

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

ART.2.11.- VALLADO DE PARCELAS.

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

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

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

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

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

B.1 NORMAS URBANÍSTICAS

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

Además, a los límites de propiedad de las parcelas en el interior de las manzanas **ZUR-IN1 y ZUR-IN2**, afectadas por la Zona de Limitación de la Edificabilidad que establece la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, al actual trazado de la carretera N-340, que atraviesa el ámbito del Plan de Reforma Interior, le serán de aplicación, en relación al tipo de vallado con que se podrán delimitar dichas propiedades, las limitaciones establecidas en dicha ley, y en vigente Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

ART.2.12.- ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO. EQUIPAMIENTOS.

El *Equipamiento: Infraestructura - Servicio Urbano (QI)* está constituida por la parcela QI1, que expresamente se grafían con este título en los Planos de Ordenación, O.01 Zonificación y Unidades de Ejecución y O.02 Ordenación Pormenorizada.

Se define como tal, a una única parcela, en la que se deberá instalar la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) del ámbito del Plan de Reforma Interior.

ART.3.1.- USOS Y CARACTERÍSTICAS.

Solo se establece el uso exclusivo de Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) con la calificación urbanística de *Equipamiento: Infraestructura - Servicio Urbano (QI)*.

Las edificaciones que se ejecuten en el interior de esta parcela tendrán el carácter adecuado a este uso.

La Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que se construya, permitirá la depuración de las aguas residuales industriales procedentes de la red de saneamiento de la totalidad del ámbito del Plan de Reforma Interior, con lo que se evitará la contaminación de las aguas subterráneas.

Se asegurará el vertido de las aguas residuales al sistema de alcantarillado previsto en el ámbito de Plan de Reforma Interior, y se demostrará la capacidad de la EDAR construida para tratar las producidas en el mismo.

La EDAR será proyectada, al menos, para depurar un caudal de 1.381,26 m³/día, valor que se obtiene teniendo en cuenta la superficie del ámbito, que es de 213.157,31 m² y la dotación estimada de 0,75 l/s/Ha, que se considera adecuada inicialmente.

Se deberá disponer de un sistema, tal que, permita separar las primeras aguas pluviales, evitando su vertido directo a cauce, de modo que sean tratadas en la depuradora que se construya, y no merme la calidad de las aguas de una de las fuentes de alimentación de la “Marjal y Estany de l’Almenara”.

El vertido de los caudales tratados se realizará a cauce público, y se realizará de acuerdo con la legislación vigente y teniendo todos los permisos necesarios. Se obtendrá la autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de las aguas residuales previamente tratadas y pluviales que se prevén verter a cauce público, previamente a la programación del desarrollo del ámbito del Plan de Reforma Interior.

CAPÍTULO CUARTO. ZONAS VERDES.

La *Zonas Verdes: Jardines (VJ)* está constituida por los terrenos VJ1, VJ2, VJ3 y VJ4, que expresamente se grafían con este título en los Planos de Ordenación, O.01 Zonificación y Unidades de Ejecución y O.02 Ordenación Pormenorizada.

Se define como tal, a las 4 porciones de terreno destinadas a albergar arbolado y permitir el uso y disfrute público, dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior. Dentro de cada una de estas 4 zonas verdes, se ha diferenciado la superficie de las mismas, que de acuerdo a las exigencias establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, cumplen con las condiciones de funcionalidad y dimensionalidad de las zonas verdes públicas, identificándolas como Zonas Verdes Computables, de las que no cumplen estas condiciones, y que se han identificado como Zonas Verdes No Computables.

ART.4.1.- USOS Y CARACTERISTICAS.

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

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

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

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

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

Dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, se encuentran un conjunto de construcciones e instalaciones, edificadas de acuerdo a las determinaciones del vigente PGOU, e incluso, una gran parte de ellas, con anterioridad a su aprobación.

El presente Plan de Reforma Interior ha tratado de incorporar el mayor número de estas edificaciones dentro de sus determinaciones, pero algunas de ellas, han quedado necesariamente en situación de fuera de ordenación, por ser incompatibles con la ordenación propuesta, o estar sujetas a afecciones sectoriales de obligado cumplimiento.

En los artículos siguientes, se determinan los regímenes de fuera de ordenación en el que quedan dichas edificaciones, así como su situación transitoria, en cuanto al alcance de las actuaciones que en ellas se pueden acometer.

El Plano de Ordenación O.02 Ordenación Pormenorizada, han sido reflejadas la totalidad de las edificaciones e instalaciones existentes (E), indicándose las que, de estas, se encuentran en situación de Fuera de Ordenación Grado – 0 (G.0) y Fuera de Ordenación Grado – 1 (G.1).

ART.5.1.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN.

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

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

Se establecen dos niveles de fuera de ordenación:

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

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

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

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

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

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

Afecta a aquellos edificios e instalaciones que aun cuando no se encuentren adaptados al Plan de Reforma Interior en todas las condiciones de edificación por él reguladas, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas como Construcciones Existentes Fuera de Ordenación Grado - 0.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

Dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, se encuentra un Yacimiento Arqueológico, dos Áreas de Protección Arqueológica y un Bien de Relevancia Local.

ART.6.1.- PROTECCIONES ARQUEOLÓGICAS.

Dentro del ámbito de la *Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN)*, en el interior de la manzana ZUR-IN1, se ubica el Yacimiento Arqueológico denominado “Partida del Terror”.

De igual modo, dentro del ámbito de Plan de Reforma Interior, se ubican dos Áreas de Protección Arqueológicas, definidas por el PGOU y los Servicios Arqueológicos Municipales.

De conformidad con las determinaciones del PGOU y de la legislación de protección del patrimonio histórico, será obligatorio el comunicar a la Administración Competente cualquier hallazgo arqueológico mueble o inmueble, responsabilidad que alcanza a todos los agentes afectados por las obras.

La Administración con la máxima urgencia evaluará mediante informe al respecto si los restos son susceptibles de su enterramiento, traslado o destrucción, o por el contrario de su conservación, indicando las condiciones de la misma, en cuyo caso, previo estudio pormenorizado del entorno y del impacto visual, se podrá trasladar el aprovechamiento superficial afectado sobre la altura de cornisa máxima del edificio proyectado. Para que esta medida sea efectiva, el resto arqueológico deberá conservarse en un espacio de altura mínima 2,20 m. y, al menos, 1 m. por encima de la rasante de la acera para asegurar luces y ventilación.

ART.6.2.- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

Dentro del ámbito de la *Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN)*, en el interior de la manzana ZUR-IN1, se ubica el Bien de Relevancia Local del “Fumeral d'un Antic Rajolar, Vora la CV-320”, clasificado como Espacio etnológico de interés local, según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Los bienes inmuebles de relevancia local estarán sujetos a las normas de protección contenidas en el correspondiente catálogo de bienes y espacios protegidos, al régimen general de los bienes inmuebles del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto de los bienes catalogados.

Las licencias municipales de intervención en los bienes inmuebles de relevancia local, los actos de análoga naturaleza y las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en los catálogos. El ayuntamiento, en los términos que se establezcan reglamentariamente, deberá comunicar a la conselleria competente en materia de cultura, simultáneamente a la notificación al interesado, las actuaciones que vaya a realizar, las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que dicten sobre dichos bienes.

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

Una parte del ámbito del Plan de Reforma Interior se encuentra dentro de la Zona de Peligrosidad de Inundación de Nivel 4, tal como la define el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

Peligrosidad de nivel 4: Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0'04 y 0'01 (equivalente a un periodo de retorno entre 25 y 100 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (80 cm) y superior a quince centímetros (15 cm).

En concreto, dentro de La Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN), las manzanas ZUR-IN3, ZUR-IN4 y ZUR-IN6 deberán cumplir con las determinaciones de los siguientes artículos, en aplicación de las exigencias normativas del Anexo I del PATRICOVA.

ART.7.1.- CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
 - b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
 - c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

ART.7.2.- ADECUACIÓN ADICIONAL EN ZONAS DE PELIGROSIDAD DE NIVELES 3, 4 Y 6.

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
- b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
- c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
- b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

ART.7.3.- DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES.

1. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
- b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
- c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:
 - cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.
 - mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales.

2. Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.

En Sagunto, JUNIO de 2018

Emilio Angulo Vedriel y Julián López Crispín
Arquitectos