

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAGUNTO PARA PLAN
ESPECIAL DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL.**

AMPLIACIÓN DE SGES/09

“CENTRO EDUCATIVO ADVENTISTA DE SAGUNTO”

Según art. 74 LUV



EMPLAZAMIENTO

FINCA 3.917. Colindante a Centro Educativo Adventista de Sagunto.

Crta. Petrés S/N

PROPONENTE

CENTRO EDUCATIVO ADVENTISTA DE SAGUNTO (CEAS)

POBLACIÓN

SAGUNTO. VALENCIA

FECHA

MAYO 2014



TÉCNICO REDACTOR/ ARQUITECTO

JUAN V. TORRES ALEGRÍA

Nº COLEGIADO 5.969

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO:

1. INTRODUCCIÓN

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. OBJETO Y CONTENIDO
- 2.2. AUTOR DEL ENCARGO
- 2.3 EQUIPO REDACTOR
- 2.4. SITUACIÓN
- 2.5. ANTECEDENTES
- 2.6. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
- 2.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3.4 JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE SUPERFICIE EDIFICABLE

4. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA/DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

- 4.1 DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA
 - 4.1.1 Redacción vigente
 - 4.1.2 Redacción propuesta
- 4.2 DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto afecta a la finca nº. 3917 ubicada en la Carretera de Petrés S/N, junto a la zona delimitada en el PGOU de Sagunto como Zona de Ordenación SGES/09 "Centro Educativo Adventista de Sagunto"

En primer lugar se analiza la competencia y alcance del presente documento de Modificación Puntual de Plan General, de conformidad con la *LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y el Decreto 67/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión del Territorial y Urbanística, Modificado por el Decreto 36/2007. De la Comunidad Valenciana, y las competencias atribuidas a dicha figura de planeamiento para la alteración de las determinaciones derivadas de Plan General.*

El objeto de la Modificación consiste en integrar la finca identificada como nº 3917, con Referencia catastral 46046000027625, y actualmente clasificada como S.N.U en el planeamiento vigente a la Zona de Ordenación SGES/09 "Centro Educativo Adventista de Sagunto".

Teniendo en cuenta que el Centro Educativo precisa de una ampliación de sus instalaciones para ofrecer el servicio educacional y que el mismo centro cuenta con una finca colindante con espacio suficiente para el satisfacer estas necesidades, se plantea la Modificación Puntual del Plan General para integrar la citada finca a la zona de SGESG/09, ya que en la actualidad dicho suelo se encuentra clasificado como S.N.U y no permite la posibilidad de ampliación.

El instrumento de planeamiento empleado para establecer la nueva clasificación del suelo es la Modificación de Plan General, contemplada en el Artículo 0.5 de la Sección 1ª Del ámbito de interpretación, del Capítulo primero Generalidades y conceptos del Título Primero Normas Generales, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto aprobado definitivamente en 1992.

A.5.- Se entenderá por modificación del Plan, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del mismo, por afectar de modo muy puntual y aislado a su estructura general o a la clasificación del suelo.

El instrumento de planeamiento empleado queda regulado por los siguientes artículos de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (DOCV 31-12-2.005).

TÍTULO II **Actividad administrativa de planeamiento urbanístico**

CAPÍTULO I **La ordenación**

Artículo 36. Ordenación estructural.

1. Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Clasificación del suelo.
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.

e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal.

3. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a la Generalitat.

CAPÍTULO V

Planes urbanísticos

SECCIÓN 4.ª PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 72. Función y contenido.

1. Pueden formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el planeamiento general para su desarrollo, incluso en el supuesto de que las modifiquen.

2. Los planes modificativos de la ordenación estructural, además de la documentación exigible con carácter general, deberán contener la siguiente:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación con el terreno afectado, y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Si se trata de operaciones puntuales de mejora, deberán incorporar para la entera manzana afectada y su entorno visual las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

b) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la integración de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

c) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá, además, nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el del Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

d) Documento de refundición con las determinaciones escritas del Plan que modifiquen. La documentación gráfica deberá ser objeto de refundición, salvo que ello no fuera técnicamente posible.

e) Cédula Territorial de Urbanización, en su caso.

3. Sus determinaciones respetarán lo siguiente:

a) Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad, calidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

b) La nueva ordenación debe justificar las mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 52 y 67.

Con el fin de ampliar el servicio educativo y mejorar las instalaciones de un centro de enseñanza con importantes infraestructuras en el municipio, el presente documento de Modificación Puntual, pretende integrar una finca que por sus características y situación se encuentra casi inmersa en la zona del campus del CEAS, de manera que la integración de la misma conseguiría configurar una zona más definida y cerrada con respecto al camino de acceso.

Se justificará detalladamente la reforma pretendida en relación al terreno afectado y al entorno inmediato demostrando la integración de la nueva ordenación en su contexto espacial más amplio, incluyendo nuevas ordenaciones y modificaciones de la red primaria general, así como indicativos de las redes existentes y mejora de las mismas.

Anexo al documento de Modificación Puntual se presenta un documento de Refundición del texto del PGOU de Sagunto con las nuevas determinaciones.

Quedarán satisfechas las reservas de suelo dotacional y la calidad y eficacia de las necesidades y objetivos de la red estructural y primaria de la zona.

La modificación puntual del plan cuya finalidad es la integración territorial, implica la modificación de un suelo que en la actualidad se encuentra clasificado como SNU Ordinario, y que aunque mantendría su clasificación de Suelo No Urbanizable, cambiaría la ordenación estructural al pasar a ser suelo zonificado como SGES/09 del PGOU de Sagunto, conforme a los artículos 73 y 74 de la LUV, las nuevas soluciones mantendrán el equilibrio de las dotaciones públicas para cumplir con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.

73. Planes modificativos de la clasificación y calificación del suelo.

1. Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable o la atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para áreas de suelo urbano en remodelación, deberán suplementar las redes dotacionales públicas, incluso la red primaria, con los elementos que satisfagan las necesidades de integración territorial o urbana que generen, pudiendo asignarse estándares dotacionales específicos al tiempo de la aprobación del Plan, de forma motivada, en los términos previstos en el artículo 67.3. Su aprobación, que corresponde a la consellería competente en urbanismo.

2. En el caso de que la modificación implique cambio de uso o introducción de nuevos usos no previstos inicialmente en el planeamiento, los estándares de cesión serán los previstos en los Planes Parciales aplicados al incremento de edificabilidad bruta sobre la prevista en el planeamiento vigente, debiendo quedar garantizado, en todo caso, que el resultado final garantiza el mantenimiento de los estándares y la calidad de la ordenación.

3. Los Planes Parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos que, conforme al Plan General, no tuviesen la clasificación formal de suelo urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) Cumplirán las directrices de ordenación del Plan General, sin afectar las áreas a las que se refiere el artículo 45 en sus apartados 1.d), 3 y 6.
- b) Deberán someterse al trámite de evaluación de su impacto ambiental.
- c) El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable que el nuevo Plan clasifica no superará el de los suelos urbanizables previamente clasificados por el Plan General para la misma zonificación o área geográfica.
- d) Se tramitarán y aprobarán junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada. Todo el terreno afecto por el Plan modificativo deberá ser programado al aprobarse éste. Su falta de ejecución comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado.

e) La actuación podrá quedar sujeta al devengo de canon si lo tuviera preestablecido el municipio con ese fin, en la cuantía proporcional y estrictamente necesaria para el suplemento de las dotaciones públicas de red primaria que no sean materialmente ejecutadas con cargo a la actuación.

f) Con cargo a la actuación integrada, además de las cesiones legalmente exigibles, procederá la cesión de suelo no urbanizable protegido en la cuantía establecida en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, a favor de la Administración pública que reglamentariamente se establezca. Los terrenos objeto de esta cesión podrán ser obtenidos en cualquiera de las formas previstas para la obtención de los elementos de la red primaria adscrita.

g) Cédula Territorial de Urbanización, en su caso.

La presente modificación, suplementa intrínsecamente las dotaciones públicas, ampliando el servicio educativo en el municipio, incluso mejorando la red primaria y acceso a dicho centro, realizando de esta forma una mayor integración territorial en el mismo.

Como se indicará más adelante en la memoria, se realizarán las negociaciones pertinentes con el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto para la cesión de suelo, garantizando el mantenimiento de la calidad de la ordenación en el municipio.

Haciendo referencia al apartado 3 del artículo que estamos tratando, y en prevención de la futura urbanización de la finca sobre la que se pretende la modificación, se cumplirán las directrices del plan general, indicando los índices máximos de ocupación del suelo según la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. La presente modificación se someterá al trámite de evaluación de impacto ambiental, a través de la realización de un Estudio de Impacto Ambiental y también mediante un Estudio de Integración Paisajística. Todo ello se tramitará junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada, y se respetarán los trámites de cesión de suelo No Urbanizable protegido.

Con la modificación propuesta por el presente documento, se suplementarán las dotaciones públicas, así como la red primaria con los elementos que satisfagan las necesidades de integración territorial o urbana que se generan. Así mismo, dicha modificación seguirá las directrices de ordenación del P.G y se someterá a evaluación de impacto ambiental con la documentación necesaria para ello. No superando en ningún caso la anexión de dicho suelo no urbanizable la superficie existente y calificada actualmente como suelo urbano.

Artículo

CAPÍTULO V

Planes urbanísticos

SECCIÓN 2.ª PLANES PARCIALES.

Artículo 74. Documento de justificación de la Integración Territorial.

1. Los Planes a que se refiere el artículo anterior deben incluir un documento diferenciado que justifique la Integración Territorial, que forma parte inseparable del plan modificativo junto al que se tramite, y que será aprobado definitivamente junto a aquél por la consellería competente en urbanismo. Excepcionalmente, cuando en desarrollo de un Programa se prevea la formulación de anteriores Planes Parciales a cargo de su Urbanizador, el referido documento se tramitará y aprobará junto al primero de ellos, sin que, en ningún caso, puedan clasificar nuevos suelos urbanizables carentes de programación temporal y económica y de Urbanizador responsable de su gestión.

2. El documento que justifica la Integración Territorial tiene por objeto actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio. Con ese fin, y de acuerdo con la cédula territorial de urbanización expedida, establecerá las determinaciones precisas para dotar de coherencia la incorporación de la nueva urbanización en el conjunto del modelo territorial previsto, dotándolo de una estrategia decisoria respecto a futuras actuaciones redundantes, incompatibles o complementarias de la actuación pretendida.

3. Sus determinaciones incluirán:

a) Complemento de las directrices definitorias de evolución urbana y ocupación del territorio, complementándolas de modo coherente con los objetivos definidos por las previstas en el Plan General.

b) Clasificación de los nuevos suelos urbanizables e identificación de los no urbanizables de especial protección que deban ser objeto de cesión para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) Ampliación de la red primaria de dotaciones públicas con los nuevos elementos precisos para dar soporte al desarrollo previsto, tanto en lo relativo a las conexiones y ampliaciones de la red viaria, como a la implantación de nuevas dotaciones no viarias, dentro o fuera del ámbito de actuación.

d) Medidas complementarias de protección del patrimonio cultural, en especial, del patrimonio rural.

e) Medidas correctoras del impacto medioambiental de la nueva urbanización con referencia específica a la evacuación, depuración y tratamiento de vertidos y residuos y, en su caso, a perímetros de afección de elementos naturales de interés, medidas de reforestación, descontaminación y regeneración de elementos naturales, protección de masas de agua, y acciones para la potabilización o reutilización de recursos hidráulicos.

f) Diseño de las áreas de amortiguación en el entorno de la nueva urbanización acompañadas del correspondiente Estudio de Paisaje de los regulados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

g) Normas complementarias para la regulación de la edificación aislada y la prevención de parcelaciones en el ámbito de influencia de la nueva urbanización.

4. Su documentación será la siguiente:

a) De carácter informativo:

Memoria informativa y justificativa, con análisis territorial de la incidencia de la nueva urbanización en el conjunto del territorio y justificación de la suficiencia de la ampliación prevista de la red primaria para atender las demandas de la nueva urbanización y el impacto territorial inducido por ésta, con especial referencia a su conexión viaria, abastecimiento de aguas, depuración de vertidos y residuos, conexión con las redes de servicios y, en su caso, infraestructuras de captación y potabilización de aguas.

Planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que yuxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiera.

Planos informativos del terreno afectado por el nuevo sector y de su entorno de influencia, con su base catastral e identificación de afecciones de toda índole. Planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a un avance de Plan General, que abarque la totalidad del término municipal u otra superficie igual o mayor a la de éste cuando sea preferible el análisis comprensivo de territorio entre varios términos. En ella se identificarán los elementos de la

red primaria de nueva previsión junto a los existentes o previamente previstos, señalando los que han de ser obtenidos y, en su caso, ejecutados con cargo a la actuación por ser necesarios para su integración territorial. Asimismo se delimitará el suelo no urbanizable que ha de ser preservado de la urbanización y, en su caso, cedido, para hacer sostenible el desarrollo urbano propuesto.

Estudio del impacto medioambiental de la nueva urbanización respecto a los suelos protegidos, a la aptitud del terreno y sus riesgos naturales, el patrimonio histórico cultural, las vías pecuarias y otros bienes demaniales, el consumo de recursos, emisión de contaminantes y protección de acuíferos, así como los demás documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.

b) De carácter normativo y vinculante:

Complemento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio.

Planos de ordenación estructural, no sólo referidos al sector sino a un ámbito territorial que incluya, cuanto menos, el espacio de relación entre aquél y los principales núcleos urbanos del propio término municipal, y, si procede por proximidad, de los términos colindantes, los suelos no urbanizables a los que se dispense nuevo tratamiento protector y los elementos de la red primaria sobre los que incida o pueda tener repercusiones el desarrollo urbanístico propuesto.

Medidas correctoras del impacto medioambiental.

c) En todo caso, el Estudio de Impacto Ambiental y sus medidas correctoras se formalizarán separadamente de los demás.

El presente documento de Modificación Puntual, incluye un documento anexo y diferenciado que justifica la Integración Territorial, documento que actualizará la ordenación estructural del PG relacionado con la nueva urbanización, con el fin de integrarla en la estructura general del territorio.

El instrumento de planeamiento queda desarrollado en el Artículo 223 "Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento", de la Sección 4ª "Modificación de los instrumentos de planeamiento" del Capítulo VI "Tramitación, aprobación y modificación de los Planes de carácter Espacial" del Título I "Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico" del Libro II "Ordenación y Gestión Urbanística" del **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** (ROGTU) aprobado por el Decreto 67/2.006, de 19 de mayo del Consell (DOCV 23-05-2.006).

Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.

2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.

3. En el caso previsto en el artículo 94.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.

4. En el caso previsto en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares

5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

Como hemos comentado anteriormente, justificamos la modificación puntual del Plan General a través del artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana.

CAPÍTULO VII

Modificación de los planes

Artículo 94. Modificación de los Planes. De la Ley Urbanística Valenciana

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.
2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.
3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.
4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.
5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesidad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.
6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la Administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 OBJETO Y CONTENIDO

El objeto de la presente Modificación Puntual es integrar territorialmente una finca clasificada como Suelo No Urbanizable a la zonificación SGES/09 "Centro Educativo Adventista de Sagunto", ordenando así los volúmenes edificables en dicho suelo.

Este instrumento de planeamiento determinará las nuevas alineaciones, espacios libres de manzana y alturas de cornisa que deberán adoptar las edificaciones, considerando la edificabilidad idónea según el PGOU y siguiendo con el mismo uso de la zonificación a la que se pretende integrar dicha finca.

El "Centro Educativo Adventista de Sagunto" (CEAS) propietario del 100% de la finca, promueve esta Modificación Puntual con el fin de ampliar sus instalaciones para ofrecer mayor y mejor servicio educativo, lo que supondrá de más espacios educativos para el municipio.

El presente documento contendrá los aspectos básicos necesarios para entender la situación actual, los objetivos y la propuesta de modificación, describiendo la situación, el ámbito de actuación, las infraestructuras existentes, y justificando la propuesta de modificación, atendiendo a las determinaciones del planeamiento del municipio, como a la legislación vigente en cuanto a territorio y paisaje, tanto autonómica como estatal.

2.2 AUTOR DEL ENCARGO

La presente propuesta de Modificación Puntual es promovida por una entidad privada, según establece el art 262 del PGOU de Sagunto, es el CENTRO EDUCATIVO ADVENTISTA DE SAGUNTO (C.E.A.S.) con NIF _ R-2800021-D. Con dirección, Centro Educativo Adventista de Sagunto, Carretera de Petrés S/N. Sagunto. Valencia.

2.3 EQUIPO REDACTOR

El autor del encargo, acude al Técnico firmante del presente documento para la tramitación y redacción de la presente propuesta. D. JUAN VICENTE TORRES ALEGRÍA. Arquitecto colegiado nº 5.969. Con dirección C/ Periodista Azzati 14, bajo. Pta. 3. 46520. Puerto de Sagunto. Valencia.

2.4. ANTECEDENTES

El Centro Educativo Adventista de Sagunto, en adelante CEAS tuvo sus comienzos como seminario en Madrid allá por los años 1964/65. Posteriormente fue trasladado a Valencia en el curso 1967/68 y luego a Sagunto, donde está funcionando desde el curso 1974/75.

El CEAS actual se crea cuando los administradores de la Unión de Iglesias Cristianas Adventistas de España vieron la necesidad de trasladar las instalaciones del Seminario Adventista de España, hasta ese momento en Valencia, a un lugar con más posibilidades de expansión. El lugar elegido fue Sagunto.

Como se indicó anteriormente, el CEAS inicia sus actividades en la ciudad de Sagunto en el curso 1974/75. Comienza como seminario de la Iglesia Cristiana Adventista del 7º Día y también ofertaba el curso de Español para Extranjeros, dirigido principalmente a jóvenes universitarios norteamericanos que venían a aprender Lengua y Cultura Hispánica.

Posteriormente se ve la necesidad de que el personal docente del seminario y la escuela de español dispongan de una escuela para sus hijos, y se pone en marcha la escuela primaria. Después vendría la escuela secundaria. Ambas tuvieron una especial incidencia entre los vecinos de Sagunto, Puerto de Sagunto y los pueblos cercanos, disponiendo en poco tiempo de una escuela primaria completa de una línea y una escuela secundaria completa de dos líneas.

Más tarde llegaría la Escuela de Música y el Conservatorio Juan Sebastián Bach.

Actualmente el CEAS está compuesto por el Centro Universitario Adventista de Sagunto, en adelante CUAS y el Colegio Adventista de Sagunto, en adelante CAS. El CUAS acoge en sus instalaciones la Facultad de Teología Adventista, Código de Centro 46061354, al que asisten unos 70 alumnos de distintos lugares de España, Europa y América.

Ver: <http://adventistas.es/directorio/centro-universitario-adventista-de-sagunto/>

El CUAS también incluye la Escuela Superior de Español de Sagunto, reconocida y acreditada por la Universidad de Alcalá y el Instituto Cervantes. Más de 100 alumnos universitarios Norteamericanos y Europeos aprenden español en nuestras instalaciones, cada curso.

Ver: <http://esde-s.org/>

El CAS código de centro 46007724, está compuesto por la Escuela Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria y Bachillerato, todas ellas concertadas por la Conselleria de Educación.

Ver: <http://www.el-cas.org/>

Dentro de las instalaciones del CAS también está la Escuela de Música, Código de Centro 46024679 y el Conservatorio Juan Sebastián Bach, de grado elemental y medio, Código de Centro 46026986.

Ver: <http://www.el-cas.org/cpmusica/>

El CEAS cuenta con varias residencias para internos en sus instalaciones. En estos momentos dispone de tres edificios destinados a este fin: Internado de varones, Internado de señoritas e Internado de familias.

La plantilla media del CEAS es de 115 personas.

Como se ha descrito, se trata de un complejo educativo que se ha ido desarrollando y consolidando a lo largo de los últimos 50 años. Actualmente su desarrollo y expansión está condicionado a la ampliación de la superficie construable, ya que la que disponíamos está prácticamente agotada. En estos momentos tenemos necesidad de construir varios edificios para seguir creciendo, lo cual no es posible por la causa mencionada.

2.5 SITUACIÓN

Todas estas escuelas e instalaciones que componen el CEAS en la actualidad están ubicadas en la partida Pla de Maresme, polígono 20 de Sagunto, sobre una finca de 23 hectáreas, de las que 8 hectáreas (80.000 m²) son destinadas a Servicios Generales (construible), el resto son las superficies de huertos, 1,8 hectáreas y los 13,2 hectáreas restante son de pinares que forman parte de la zona de monte protegido.

Las referencias catastrales de ambas propiedades son 2986501YJ3298S0002FL del CEAS y 46046000027625 de la finca nº 3.917 ([ver plano situación](#))

2.5 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual del Plan General son los 80.000 m² destinados a Servicios Generales y una finca (nº 3.917) de huertos de 17.432 m². A ambos se accede a través de un camino que parte de la Carretera CV-324, al Noroeste del Término Municipal de Sagunto, provincia de Valencia. Ambos están clasificados en el PGOU de Sagunto como Suelo No Urbanizable Ordinario, aunque en el caso del CEAS, tiene tolerado el USO EDUCACIONAL, cosa que no tiene la finca nº 3.917. Se trata de una zona de baja montaña mediterránea, donde además del centro educativo existen varias viviendas unifamiliares aisladas y fincas de huertos dedicadas al cultivo de cítricos

No existe tejido urbano en dicha zona, pues se encuentra separado 3km. Del núcleo de población histórico de Sagunto, aislado de cualquier otra edificación.

El CEAS cuenta con una superficie de 80.000 m², se encuentra completamente urbanizado, encontrándose las diferentes edificaciones unidas mediante viales internos pavimentados, zonas verdes, y zonas de aparcamiento. Todas estas zonas se encuentran convenientemente valladas, iluminadas y con todos los servicios necesarios para el funcionamiento del centro, electricidad, red de agua potable, y red de saneamiento.

La modificación puntual pretende la integración de la finca nº 3.917 a la zona SGES/09, finca inmediatamente contigua al centro educativo, antiguamente esta finca era una zona de cultivo, pero en la actualidad ya no contiene elementos de cultivo, tiene una superficie de 17.432m²S y formalmente se introduce en parte de la zona del centro educativo es por ello que se considera su idoneidad para anexionarla a dicha zona de Sistemas Generales 09 "Seminario Adventista". Pasando así a tener el conjunto una superficie total de 97.432m²S.

[\(Ver plano ámbito de actuación\)](#)

2.6 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El Centro Educativo Adventista de Sagunto (CEAS), se encuentra totalmente urbanizado, cuenta con viales pavimentados internos de distribución hacia las diferentes edificaciones, contando además con espacios de reserva de aparcamiento, tanto para automóviles como para los servicios de transporte de autobús de los alumnos, el centro dispone de certificación del caudal de agua con aptitud sanitaria del abastecimiento, así como una estación depuradora con vertido al barranco Pla del Maresme, también dispone de electricidad, gas, alumbrado y servicio de telecomunicaciones.

A continuación se hace una mayor justificación de todas las infraestructuras existentes en el CEAS. [\(Ver plano infraestructuras existentes\)](#)

2.6.1. Viales y accesos

Al campus del CEAS está situado a 2,1 km del final de la población de Sagunto por el lado Norte. Se recorre primero un tramo de la CV-324 y luego se toma la carretera asfaltada vecinal con doble sentido, de 1 km de longitud que da acceso a este campus y las urbanizaciones de viviendas que hay en el contorno.

Está también a 2,8 km de distancia de la rotonda de salida-acceso a la A-7, km 297, salida norte de Sagunto.

Se puede acceder a esta carretera vecinal tanto si se viene desde sentido Castellón o Valencia, como desde Teruel y también la propia población de Sagunto.

Dichos viales son aptos para la circulación de vehículos a motor de todo tipo, tanto turismos como autobuses y camiones.

El centro dispone de servicio de transporte escolar que transporta cada día al alumnado no residente.

En el interior de la propiedad se dispone de viales asfaltados, con ancho suficiente para la circulación de vehículos en doble sentido.

En el entorno de cada edificio se dispone de zonas para aparcamiento y en la zona central de la propiedad, enfrente del comedor, existe una explanada para aparcamiento, con capacidad para unos 50 vehículos. El total del campus actual es de 241 plazas de aparcamiento.

2.6.2. Agua

El centro dispone de agua sanitaria suministrada por el pozo Pla de Maresme, que es bombeada hasta el Depósito del centro situado en la parte más alta de la propiedad, y que tiene una capacidad de un millón de litros.

Para suministrar agua por la red interior hasta los distintos edificios y puntos de consumo, se dispone de un equipo de bombeo formado por dos electrobombas. La distribución se realiza mediante una red de tuberías de polietileno en instalación enterrada.

El agua es sometida al tratamiento de cloración que se efectúa con hipoclorito sódico, mediante una bomba dosificadora.

Además se dispone de equipos de tratamiento de agua en los diferentes edificios (filtrado y descalcificación), así como equipos de osmosis inversa para el agua de beber en los edificios de Cocina-comedor, Aularios e Internados.

Al final del presente documento, en el Anexo "*Justificación de Infraestructuras Existentes*" se adjunta certificado de abastecimiento de la agrupación de Regantes Pla del Maresme en la que se indica las participaciones de agua de las que dispone el CEAS. Además, también se adjunta un documento de Plan de Control de la Calidad del Agua del CEAS y último control y ensayos realizados de la red.

2.6.3. Electricidad y alumbrado exterior

Para el suministro de electricidad el centro dispone de un centro de transformación propio con dos transformadores de 315 kVA cada uno con lo que se dispone de una potencia de 630 kVA, a la tensión de servicio de 400/230 V. La alimentación en media tensión es aérea y a una tensión de 20.000V. Este centro de transformación está ubicado en la parte baja de la propiedad con edificio propio.

El suministro en baja tensión se realiza en trifásica hasta cada uno de los edificios, mediante una red enterrada con cables de aluminio o cobre. En cada edificio se dispone de un cuadro de distribución y protección principal y cuadros secundarios según su tamaño y consumo.

Todos los edificios, viales y jardines disponen de iluminación exterior, de forma que se puede transitar por todo el campus en horario nocturno con visibilidad suficiente.

Al final del presente documento, en el Anexo "*Justificación de Infraestructuras Existentes*" se incluirá un documento de la última revisión del Centro de Transformación realizada por la empresa autorizada.

2.6.4. Saneamiento

El vertido de las aguas residuales generadas en los edificios se realiza al Barranco Pla del Maresme, en el término Municipal de Sagunto, pasando primero un proceso a través de una estación depuradora.

La estación depuradora cuenta con un proyecto de instalación realizado por D. Francisco Cerezo Peris. Périto Industrial Colegiado nº 1.565, y con dirección en Avda. Dr. Palos, 6, 5º de Sagunto. Valencia.

La instalación ocupa 158m², se encuentra ubicada en la parte más baja del centro, contiene dos niveles diferenciados, uno donde se encuentra el cuadro de mandos y la estación de cloración en un edificio cubierto, y el resto al tratamiento de aguas. Las distintas instalaciones son todas automáticas, pero el centro cuenta con una persona de mantenimiento que realiza el control de las mismas.

Sus instalaciones actúan para una población equivalente máxima de 1000 habitantes, con un caudal máximo de tratamiento de 150 m³ y un caudal máximo horario de 15 m³.

Las aguas residuales generadas pasan por un proceso de depuración antes de ser vertidas al barranco. El proceso es el siguiente: una primera fase de desbaste, donde se separa el agua residual de los sólidos inorgánicos; una segunda fase de tratamiento biológico donde sufrirá un proceso de mezclado de fango y aireación; posteriormente se realizará un proceso de decantación secundaria de los fangos y el agua clarificada; más tarde se realiza un proceso de recirculación de fangos hacia el aireador; finalmente se realizará un proceso de cloración para reducir la contaminación bacteriológica que pueda poseer el efluente, antes de su vertido al cauce público.

El CEAS, cuenta con un Estudio Hidrogeológico en la zona del vertido del Colegio Adventista de Sagunto en el Barranco Pla del Maresme, con fecha de Septiembre de 2006, realizado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas F. Javier Flor García colegiado nº 13.029.

La Confederación Hidrográfica del Júcar, revisada por la Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, y por el Ministerio de Medio Ambiente, autoriza el vertido de aguas residuales al Barranco Pla del Maresme procedentes del Colegio Adventista de Sagunto. Resolución dictada en Valencia el 30 de mayo de 2008 con el expediente de referencia 1986VS0010.

Al final del presente documento, en el Anexo "*Justificación de Infraestructuras Existentes*" se incluirá una copia de la revisión por parte de la Consellería de medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de la autorización del vertido, una copia de la revisión por parte del Ministerio de Medio ambiente de la autorización del vertido y una copia de la resolución de

autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, así como una copia de la instalación de la depuradora de aguas residuales.

2.6.5. Gas

Existen en la propiedad instalados tres depósitos aéreos de GLP, para gas propano, según ubicación indicada en el plano de infraestructuras existentes, se encargan de suministrar gas para agua caliente sanitaria y calefacción de los edificios de Internados, Aularios y Comedor.

Al final del presente documento, en el Anexo "*Justificación de Infraestructuras Existentes*" se incluirá Certificado de Dirección y Terminación de Obra de Instalación Receptora de Gas, así como un Certificado de Pruebas y la Instancia de Consellería para la instalación de Calefacción.

2.6.6. Residuos sólidos

Los residuos sólidos o basuras procedentes de la limpieza y del desarrollo de la actividad, se almacenan primeramente en contenedores adecuados que están ubicados en el interior de los edificios y locales. Posteriormente son colocados en los contenedores dispuestos en el exterior y facilitados por la empresa municipal de recogida. El servicio de recogida de estos residuos sólidos se realiza diariamente según el calendario laboral establecido por la empresa municipal y en horario de mañana.

También se dispone de contenedores para recogida selectiva de papel/cartón y vidrio.

2.6.7 Red de Telecomunicaciones

El centro dispone de una red de telecomunicaciones adaptada a las necesidades actuales, cuenta con línea telefónica, cobertura de redes móviles, y servicio de internet tanto para alumnos como para profesorado y residentes del centro.

Las líneas de voz y datos llegan a al centro desde de la central de Movistar en Sagunto, por cable de cobre, a un rack ubicado en "Recepción" del edificio de "Oficinas". Los PTRs están en otros armarios situados en un lateral del rack principal. Desde ese rack se reparten, tanto las líneas de voz como de datos, para los distintos edificios del campus:

- Internado chicos: Llegan líneas de voz y datos a otro rack, repartiendo voz y datos a las habitaciones y demás dependencias del edificio. El rack está ubicado en el despacho del preceptor.
- Internado chicas: Llegan líneas de voz y datos a otro rack, repartiendo voz y datos a las habitaciones y demás dependencias del edificio. El rack está ubicado en una habitación adaptada para dar este servicio.
- Edificio de casados: Llegan líneas de voz y datos a otro rack, repartiendo voz y datos a las habitaciones y demás dependencias del edificio. El rack está en la planta baja del edificio, en dependencias del archivo histórico.
- Edificio de ESDS, FAT y comedor: Llegan líneas de voz y datos a otro rack, repartiendo voz y datos a las salas de aula y demás dependencias del edificio. El rack está ubicado en las oficinas de ESDS. Desde aquí también se reparten las líneas de voz al edificio de la escuela profesional de música JS Bach.
- Instalaciones de primaria e infantil: Llegan líneas de voz y datos a otro rack, repartiendo voz y datos a las salas de aula, oficinas s y demás dependencias del módulo. El rack está ubicado en los bajos del módulo de oficinas. Este rack también reparte líneas de

voz para el edificio Chalet donde están ubicadas algunas oficinas de los estudios superiores. Desde este edificio también reparte voz y datos a la residencia de profesores.

El sistema está basado según normativa vigente: cable par trenzado de cobre Categoría 5E para los datos con distancias inferiores a 100 metros. Y para la voz, se usan las mangueras de varios pares de hilos de cobre.

2.6.8. Resumen infraestructuras

Las infraestructuras existentes, tanto de acceso como para suministros, son suficientes para atender las instalaciones actuales y la posible ampliación que se prevé en edificación como del aumento de alumnado y personal trabajador que se produzca.

Cualquier actuación que se realice en la finca propuesta ampliará y urbanizará el espacio para mantener los servicios de suministro de electricidad, agua sanitaria, alumbrado y telecomunicaciones, así como un sistema de conexión al servicio de depuración de aguas. A su vez, se propone la mejora de determinados tramos del camino de acceso al centro propuestos por técnicos del Ayuntamiento. ([Ver planos Mejoras Camino Acceso](#))

Resultará innecesaria la presentación y tramitación de Programas de Actuación Aislada tendentes de tal fin, en tanto que la urbanización de dicha finca no afecta a propiedades de terceros conforme el artículo 253 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

La Modificación Puntual supone un aumento del techo edificable, pero no supone un cambio de uso en la calificación del suelo inicial por parte del Plan General, se pretende en dicho suelo la modificación de usos permitidos al igual que en la finca colindante SGES /09.

Se llegará a un acuerdo con el Exmo. Ayuntamiento de Sagunto para la cesión a la Administración Pública de terrenos de suelo no urbanizable, según artículo 20 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, referido al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. El peticionario dispone de terrenos susceptibles de cesión.

2.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAGUNTO, BOP, del 14 de abril de 1992, el territorio municipal se divide en Zonas de Calificación Urbanística que implican diferentes normas para la edificación y para el destino de los edificios y terrenos. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

A.245.- Se clasificarán como suelo no urbanizable ordinario aquellos terrenos a los que debe otorgárseles una protección general y unas protecciones más exhaustivas en aquellos aspectos que constituyen sus características más relevantes, como ausencia de degradación medio-ambiental, productividad agrícola, forestal o ganadera, paisajes interesantes.

Para la promoción de planes Especiales como la presente Modificación Puntual

A.254.- *PLANES ESPECIALES.* Podrán promoverse Planes Especiales de saneamiento de acuerdo con lo especificado en los artículos 24 de la Ley del Suelo y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, con el fin de mejorar las condiciones de áreas edificadas dentro de este tipo de suelo. El sistema de actuación será preferentemente el de compensación. Igualmente se podrán formular con el fin de proteger determinados parajes, zonas arboladas, cultivos, etc., de acuerdo con lo especificado en los artículos 17 de la Ley del Suelo y 79 Reglamento Planeamiento.

Las determinaciones del planeamiento vienen definidas en el Título IV Suelo No Urbanizable y desarrollado en el capítulo IV Suelo No Urbanizable Ordinario, son las siguientes:

CAP. IV.-EL SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO.

A.267.- *Se autorizarán las explotaciones agrarias y agropecuarias, con las edificaciones ligadas directamente a ellas, que no se incluyan en los supuestos del artículo anterior.*

A.268.- *En el S.N.U. Ordinario podrán autorizarse los siguientes usos:*

- 1) *Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que hayan de emplazarse en esta categoría específica de suelo.*
- 2) *Edificios aislados destinados a vivienda familiar de carácter agropecuario, así como los edificios anejos propios de este carácter, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos.*

Será preceptivo respetar las incompatibilidades del Cuadro General de Usos contenido en el Título I de estas Normas.

A.269.- Normas de edificación.

Tipo	Superficie. Mín. Parcela	Altura/Plantas	Distancia a lindes	Aprovechamiento
a) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca.	(secano) 4Hg ó 3.300m ²	7m/II	5m	0.1*
Mantenimiento	(regadío) 20.000m ²			
OO.OO	20.000m ²			
b) Viviendas Familiares Aisladas	12Hg ó 10.000m ²	5m/II	5m	0.05
c) Edificaciones de Interés público/social	6Hg ó 5.000m ²	9m/III	10m	0.15

(*) incluyendo instalaciones auxiliares: garajes, almacenes, cuadras, etc.
 Se considera regadío la existencia de cultivo por cualquier sistema de riego en más del 80 % de la superficie de la parcela.

A.270.- *No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obras opacos por encima de 40 cm. de altura.*

A.272.- *CONDICIONES RESTRICTIVAS EN USOS TOLERADOS POR EL C.G.U. EN SUELO CALIFICADO COMO N.U.ORDINARIO.-*

Impedirán la autorización de usos tolerados la presencia de, al menos una, de las circunstancias siguientes:

- a) Exigencia de apertura de nuevas vías que comprometan la parcelación tradicional ó favorezcan accesos a áreas vírgenes de edificación.
 b) Grandes movimientos de tierras que perjudiquen el paisaje.
 c) Obras que impliquen dificultades a desagües naturales en avenidas de lluvias.
 d) Obras e instalaciones que comprometan infraestructuras ligadas a la agricultura ó intereses generales como pozos de riego, tuberías de abastecimiento, caminos, acequias, etc.
 e) Terrenos de naturaleza geológica que por cualquier circunstancia aconsejen la no instalación del uso de referencia.
 f) Ubicación en lugares de excepcional riqueza agrícola, comprometiendo la continuidad de la explotación en más de un 5 % de su superficie, no existiendo razones relativas a accesibilidad, suministro y evacuación de aguas, energía ó naturaleza geológica que lo justifique.

Para conocer la Clasificación del Suelo, la zonificación, Superficie total, usos permitidos y titularidad.

A.10 bis.- De acuerdo con lo señalado en la Memoria de Ordenación (CUADRO Nº 1), se reproduce su contenido relativo a las características más relevantes de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos y Servicios:

Núm.	Denominación	Sup. total	Usos permitidos	Clasific.suelo	Titularidad
SGZV/1	Castell	382.82	E.libre	S.u.no	Público
SGZV/2	Snt.Cristófo.	72.000	E.libre	S.urb.no	Público
SGZV/3	Sepes	35.250	E.libre	S.urbano	Público
SGZV/4	Franja	18.000	E.libre	S.urb.prog.	Público
SGTC/1	Aparc.camiones	53.100	P	S.urbano	Público
SGTC/2	Est.camiones	10.000	A	S.urbano	Público
SGES/1	Matadero	58.500	A/E	S.u.no	Público
SGES/2	Polideportivo	164.80	E/A/D	S.u.no	Público
SGES/2	Polideportivo	45.500	C	S.u.no	Público
SGES/3	ARSE	6.370	S/AS	S.u.no	
SGES/4	BUP Clot del	12.200	E	S.u.no	Privado
SGES/5	Castell y	72.000	SC	S.u.no	Público
SGES/6	Hospital de	93.000	S/AS	S.u.no	Público
SGES/7	Sn.Cristófo.	41.000	E/S/AS	S.no	Público
SGES/8	Les Escanes	46.800	SC	S.u.no	Público
SGES/9	Seminario	76.000	E	S.no	Privado
SGES/10	Torre	17.500	SC	S.u.no	Público
SGES/11	Nou Camp de	17.000	D	S.no	Privado
SGES/12	Est.Fornas	16.000	D	S.urbano	Público
SGES/13	Sanatorio y	2.264	AS/SC/A	S.urbano	Público
SGES/14	Cementerio	37.500	A	S.u.no	Público
SGES/15	Cementerio	41.000	A	S.u.no	Público
SGES/16	Mercado	1.400	A	S.urbano	Público
SGES/17	Mercado	1.600	A	S.urbano	Público
SGES/18	Est. Transf.H.E.	18.900	-	S.u.no	Privado
SGES/19	Vertedero	53.600	-	S.no	Público
SGES/20	Potabilizadora	67.000	A	S.no	Público
SGES/21	Ins.a.potab.Sepes	12.000	A	S.urbano	Público
SGES/22	Z.administ.Sepes	27.500	A	S.urbano	Privado
SGES/23	Río Palancia	33.500	A	S.no	Público
SGES/24	Depuradora	41.000	A	S.u.no	Público
SGES/25	Panificadora	27.000	A	S.no	Público
SGES/26	Trinquet	3.000	D	S.urbano	Público
SGES/27	Asilo de	9.100	AS	S.urbano	Privado
SGES/28	Balsas	30.000	-	S.u.no	Público
SGES/29	Ins.mpales.playas	9.900	A	S.u.no	Público
SGES/30	Ins.polidp.barrio	25.200	D	S.u.no	Público

Usos:

AS	Asistencial
SC	Sociocultural
D	Deportivo
S	Sanitario
C	Comercial
E	Educativo
A	Administrativo

El Plan general, indica otras condiciones necesarias:

A.273.- OTRAS CONDICIONES:

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Justificación de capacidad de caudal suficiente con certificación de potabilidad. Se excluyen de esta condición las viviendas, almacenes y casas de aperos.

DEPURACION Y VERTIDO.

En ausencia de Ordenanza específica de actividades y medio ambiente será obligatoria la NTE-ISD y el anexo del presente Plan General "Contaminación del Medio Ambiente". En su defecto se autoriza el empleo de depósitos estancos de recogida temporal. Se excluyen por su naturaleza casas de aperos y almacenes.

ILUMINACION Y ENERGIA ELÉCTRICA.

La ubicación de nuevos transformadores se situará dentro de las parcelas objeto de obras e instalaciones. Tendrán el fin único de abastecer de energía a estos sin que sirvan de potencial objeto de favorecer urbanizaciones ilegales por lo que podrá denegar su implantación con este fin.

Se iluminará todo el frente de camino ó vía que ocupe las obras ó instalaciones, a excepción de viviendas, casas de aperos ó almacenes agrícolas.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual es integrar la finca nº 3.917 en la zona calificada como SEGES/09 "Centro Educativo Adventista de Sagunto" y determinar las nuevas condiciones del conjunto, de manera que se garantice al máximo el aprovechamiento para una mejor resolución espacial y aprovechamiento del suelo, fijando los usos, las alineaciones, alturas, volumetrías, y edificabilidad.

Tal como se mostraba en la Memoria Informativa, y en los Planos de Información que forman parte de la documentación técnica que compone la presente Modificación Puntual, si bien el Plan General considera la finca objeto de modificación Suelo No Urbanizable Ordinario, sin permitir ningún tipo de construcción que no sean explotaciones agrarias, agropecuarias o similar y observando que no existen directrices de evolución urbana en dicha zona según el PGOU, se considera que la finca inmediatamente contigua sí tiene tolerados los usos educativos, que el Centro Educativo, precisa de una ampliación de sus instalaciones y las características y de ubicación de la finca que tratamos, se considera óptima para dicho fin, se realiza la propuesta de modificación puntual para integrar dicha finca en esta zonificación del Plan General.

La Modificación Puntual modifica el uso dominante de la finca actual, pasando a formar parte de la zona SEGES/09 "Centro Educativo Adventista de Sagunto" siendo este ESCOLAR, se definen los usos compatibles e incompatibles. Propone una nueva ocupación del suelo considerando el conjunto de ambas fincas, que contaría con una superficie total de 97.432m² (80.000 m² + 17.432m²), y definiendo una edificabilidad. A su vez define las distancias mínimas a lindes y las separaciones entre edificaciones, considerando a su vez un orden de alturas y plantas según las directrices del artículo 269 del PGOU de Sagunto "Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable Ordinario"

El resultado redunda en el bien público, tanto por aportar una nueva solución morfológica y espacial del terreno, integrando espacios de mayor calidad ambiental, habitable y sostenible y ampliando la oferta educativa y social del municipio.

3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Conforme a los Planos de Ordenación, la finca nº 3.917 cuenta con 5 desniveles, originados por el abanalamiento del antiguo uso agrario de la misma, conforma y delimita el acceso actual al centro educativo a través del camino que conduce al mismo, y a las viviendas y fincas cercanas. Queda enfrentado de forma directa al actual edificio de secundaria, bachiller y dirección del centro.

Las determinaciones de las nuevas condiciones urbanísticas y edificables son las siguientes (Se han considerado las directrices del título IV de SNU del PGOU para realizar una mejor integración con el entorno):

- La finca nº 3917, pasará a formar parte del conjunto del Centro Educativo Adventista de Sagunto, con una superficie de ($80.000 \text{ m}^2 + 17.432 \text{ m}^2 = 97.432 \text{ m}^2$).
- La clasificación de suelo será SUELO NO URBANIZABLE.
- El uso dominante será ESCOLAR/DOCENTE según la clasificación A,B,C,D,E,F,G, del art. 10 PGOU de Sagunto.
- Los usos compatibles pasarán a ser:
 - o D-DEPORTIVO
 - o AS-ASISTENCIAL
 - o R-RELIGIOSO
 - o O-OFICINAS
 - o SC-SOCIOCULTURAL
 - o A-ALMACENES
- Los usos incompatibles serán:
 - o H – HOTELERO
 - o V – VIVIENDAS
 - o ER – ESPECTÁCULO RECREATIVO
 - o I – INDUSTRIAL
- La ocupación que se propone es del 20% de la ocupación total de los 97.432,00 m² de suelo, considerando que en la actualidad, la ocupación consumida de los 80.000,00 m² de suelo del centro educativo es del 9,71%.
- La edificabilidad propuesta pasa a ser 0.20m²T/m²S
(La edificabilidad ACTUAL consumida es del 13.06% de los 80.000,00 m²s), que como se ha detallado en la memoria informativa son 10.451m²t. La edificabilidad máxima propuesta pasará a ser de $0.20 \times 97.432,00 \text{ m}^2 \text{s} = 19.486,40 \text{ m}^2 \text{t}$. ([Ver plano de infraestructuras existentes](#)).
- La propuesta de distancias a lindes y separaciones mínimas es la siguiente:
 - o Distancias lindes perímetro 10.00m
 - o Distancias lindes colindantes 5.00m
 - o Separación mínima entre edificaciones 5.00m
- Las alturas propuestas considerando las edificaciones existentes y la relación de volumetrías para configurar una integración óptima de las posibles construcciones son las siguientes:
 - o Número máximo de plantas III (PB+II)
 - o Altura máxima reguladora 12.00m
 - o Altura máxima total 15.00m
 - o Podrán superar la altura máxima reguladora y total como elementos relacionados con el ornamento, en el uso religioso y docente y las cubiertas especiales para la estética elevada del uso religioso, permitiendo cubreras que

superen los 15.00m en espacios de doble altura. La cruz, campanario o cualquier forma de elemento de icono religioso será admisible.

- o Se permitirá la construcción de Entreplantas
 - o Se permitirá la construcción de Sótanos y Semisótanos.
- La propuesta para salientes y otras determinaciones e la siguiente:
- o Se permitirá la construcción de voladizos dentro de la propiedad, no siendo estos permitidos en linderos ni medianerías.
 - o Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares a los edificios principales, así como pequeños almacenes o edificios de servicios, instalaciones etc...
 - o Se permitirá la construcción de elementos singulares o salientes siempre que queden integrados en el entorno paisajístico de la zona.
- Aunque la superficie actual del CEAS, cumple con la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m²c, considerando dicha superficie de los actuales 80.000,00 m², se propone una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1plaza por cada 100 m²c, considerando que se trata de un suelo urbanizado específicamente para tratarse como centro educativo, donde no se precisan grandes cantidades de aparcamiento. (Actualmente existen 241plazas de aparcamiento/12.069,00m²c < 1 plaza/50m²c SIN CONTAR LOS 17.432,00m²s DE AMPLIACIÓN DEL C.E.A.S)

3.3- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las fincas objeto de la presente Modificación Puntual tienen la consideración de Suelo No Urbanizable Ordinario, conforme al plano de Calificación del suelo y al **artículo 244** del PGOU de Sagunto.

El **artículo 254** permite la promoción de planes especiales con el fin de mejorar las condiciones de áreas edificadas dentro del suelo.

Las determinaciones del planeamiento vienen definidas en el Título IV Suelo No Urbanizable y desarrollado en el capítulo IV Suelo No Urbanizable Ordinario, definido en el **artículo 268** autorizan el uso de: *“Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que hayan de emplazarse en esta categoría específica de suelo.”*

Según el **artículo 269** las normas de Edificación, para Edificaciones de Interés Público/social no se modifican expresamente, si no particularmente para la zona (SEGES/09):

- La superficie Final del CEAS, considerando la integración sería de (97.432,00 m²s =80.000 + 17.432m²) Cumpliendo con la Superficie Mínima de Parcela de 6 HG ó 5.000 m².
- Se propone una modificación específica para esta zona (SGES/09) en la Altura, pasando a ser de 12m y no de 9m como indica el artículo 269, quedando igual el número de plantas en III.
- Se mantiene según estas normas las distancias a lindes en 10m.
- Se propone la modificación específica para esta zona (SGES/09) con un aprovechamiento de 0.15, pasando a ser 0.20 m²t/m²s.

Según el **artículo 270**, no se realizarán cerramientos de terrenos con elementos de obras opacos por encima de 40cm. de altura.

Para la modificación Puntual que se plantea, y siguiendo las indicaciones del **artículo 272**:

- No se realizará la apertura de nuevas vías que comprometan la parcelación tradicional o favorezca a áreas vírgenes de edificación.
- No se realizarán grandes movimientos de tierras que perjudiquen el paisaje.
- No se realizarán obras que impliquen dificultades a desagües naturales en avenidas de lluvias.
- No se realizarán obras ni instalaciones que comprometan infraestructuras ligadas a la agricultura o intereses generales.
- No existen terrenos cuya naturaleza geológica excepcional impidan la instalación de los usos propuestos.
- El ámbito de referencia no es un lugar de excepcional riqueza agrícola.

Según indica el Cuadro general del Título I del PGOU de Sagunto, la zona sobre la que se pretende la integración territorial y modificación puntual, es la SGES/09 Seminario Adventista, que tolera un uso Educativo en Suelo No Urbanizable Ordinario, y que según el **artículo 10.bis**, donde se describen las características relevantes de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos y Servicios. De esta forma lo identifica como SGES/09 Seminario, Con una superficie de 80.000m², cuyo uso permitido es el Educativo, y cuya titularidad es Privada. La presente Modificación Puntual pretende aumentar dicha Superficie a 97.432 m². Del resultado de la integración territorial (80.000,00 + 17.432,00)

La actual zona de SGES/09 cuenta con todas las condiciones establecidas según el **artículo 273**, con un documento de Justificación de capacidad de caudal suficiente, un sistema de depuración con vertido al Barranco del Maresme, y centros de transformación para el abastecimiento de energía eléctrica, además cuenta también con instalación de servicio de Telecomunicaciones, alumbrado exterior de las zonas urbanizadas y pavimentación interna de viales.

Justificando la dotación de servicios públicos, el CEAS cuenta con las siguientes dotaciones:

- Viales de acceso rodado aptos para la circulación de vehículos a motor de todo tipo, tanto turismos como autobuses y camiones. EL acceso se produce a través de una carretera vecinal que parte de la carretera CV-324, con acceso tanto en sentido Castellón como Valencia. En el interior de la propiedad existen viales asfaltados de distribución con ancho suficiente para la circulación en doble sentido y diferentes zonas de aparcamiento.
- Red de abastecimiento de agua, suministrada por el Pozo Pla del Maresme, con depósito de un millón de litros para satisfacer las necesidades del centro. Para la distribución, existe un sistema de bombeo y una red de tuberías enterrada, así como un tratamiento de cloración de la misma.
- Suministro de electricidad en BT a través de un Centro de Transformación propio con dos transformadores de 315 KVA. La distribución se produce a través de una red enterrada y diferentes cuadros de distribución. Además el campus se encuentra iluminado exteriormente para realizar un tránsito seguro en horario nocturno.

- Red de saneamiento de aguas residuales enterrada, con sistema de tratamiento a través de una estación depuradora con vertido autorizado al Barranco Pla del Maresme.
- Instalación de depósitos de gas para el suministro de ACS.
- Servicio de Telefonía y Telecomunicaciones.
- Servicio de recogida de residuos sólidos a través de la empresa municipal de recogida, así como recogida selectiva de papel, plásticos y vidrios.

Así como se ha detallado en el apartado Infraestructuras existentes. Los documentos de Justificación de estas instalaciones se encuentran en el anexo "Justificación de las infraestructuras existentes en el CEAS"

De acuerdo con la superficie edificada existente en la parcela donde se encuentran las instalaciones del CEAS, la superficie disponible de techo edificable es de 1.549 m²techo, tal como se justifica a continuación. La superficie total computable a efectos del cálculo de edificabilidad es de 80.000 m².

Este terreno está tipificado dentro del apartado c) según el artículo 269, por lo que el aprovechamiento máximo será: 80.000 m² x 0,15 m² techo/m² suelo = 12.000 m² techo

Denominación	Nº plantas	Superficie, m ² útiles totales	Superf., m ² construidos totales	Superficie, m ² construid. sin semisótanos
Aulas Secundaria - Administración	4	1.831	2.014	1.789
Aulas Primaria (Módulos A, B, C)	2	761	837	760
Internado Masculino	4	1.632	1.795	1.475
Internado Femenino	4 + ático	1.542	1.696	1.398
Apartamentos	4	706	776	618
Comedor - Cocina	2	1.107	1.217	677
Polideportivo	1 + entrlo	1.612	1.773	1.773
Taller Mantenimiento	1 + entrlo	438	481	481
Viviendas Personal	3	425	467	467
Vivienda Director	2	150	165	165
Centro audiovisual, bocatería y aulas música		722	848	848
	TOTAL	10.926	12.069	10.451

Disponibile para edificación: 12.000 – 10.451 = 1.549 m² techo

3.4. – JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE SUPERFICIE EDIFICABLE

Los edificios e instalaciones que se prevén y necesitan construir a corto o medio plazo en el CEAS, y en orden de prioridad, son los siguientes:

1. Iglesia – Salón de actos
2. Facultad de Teología y Escuela Superior de Español
3. Ampliación aulario para Educación Primaria
4. Oficinas-almacén para la ONG "ADRA"

A continuación se justifica brevemente la necesidad y características básicas de cada uno de estos edificios.

3.4.1. Iglesia – Salón de actos

Si bien el CEAS es un centro educativo denominacional cristiano, no cuenta en sus instalaciones con un lugar de culto o templo adecuado para estos usos. Cada fin de semana se reúnen regularmente para los servicios religiosos más de 400 personas. El registro de la iglesia asociada al CEAS tiene unos 520 miembros, lo cual motiva que cada curso académico se hagan programas de colaboración con otras iglesias de la zona (Sagunto, Puerto Sagunto, La Vall d'Uixó, etc.), para que una buena parte del alumnado de la Facultad de Teología y otros feligreses participen y asistan habitualmente a los programas de esas congregaciones a fin de adaptar la asistencia al aforo disponible en el CEAS.

Actualmente se dispone en el CEAS de un salón de actos que también se utiliza para los servicios religiosos, y para hacer factible los programas y no excederse en el aforo del local, que es de unas 320 personas, los niños tienen sus programas aparte en aulas del centro. Todo ello como se puede comprender fácilmente, hace que las actividades relacionadas con el culto no se estén desarrollando de forma adecuada y satisfactoria desde el punto de vista de la liturgia y la adoración, si bien se respetan en todo momento las condiciones de salubridad y seguridad de los asistentes.

Estas instalaciones no solamente se usarían para usos religiosos (que sería el preferente), sino también para otros actos académicos y culturales, como conciertos de música clásica para del Conservatorio, actos de apertura y clausura de curso, seminarios, etc. (se llevan a cabo en el CEAS Simposios sobre Ciencia y fe, con ponentes especialistas de EEUU y asistentes de varios países de Europa).

3.4.2. Facultad de Teología y Escuela Superior de Español

Como se ha indicado anteriormente, el Seminario y la Escuela de Español para extranjeros estuvo en los orígenes de este centro educativo y es uno de sus principales departamentos y razones de ser. Sin embargo, y pese a contar con más de 160 alumnos, no dispone de unas instalaciones para dar respuesta a sus necesidades y poder ofrecer unos servicios con la calidad que se pretende en lo que a infraestructuras educativas se refiere.

En la actualidad la actividad académica de este nivel superior se desarrolla en dos edificios de uso no específico: Los bajos del edificio de Comedor-cocina (aulas y secretaría) y un chalet (despachos y sala reuniones profesores), con el inconveniente de que está separados entre sí a unos 200 m. Por ello, una de las prioridades en el programa de expansión del centro es la construcción de un edificio que albergue los servicios de:

- Aulas
- Biblioteca
- Departamentos/despachos para profesores
- Oficinas para secretaría y dirección académica.
- Otras dependencias (aseos, salas reuniones, etc.)

En este edificio se daría servicio al alumnado de Teología cuyo programa se compone de Grado (cuatro cursos) y Máster (un curso), y también la Escuela Superior de Español.

3.4.3. Ampliación aulario para Educación Primaria

En la actualidad se dispone de tres edificios para enseñanza primaria e infantil, con un total de 13 aulas. En el semisótano de uno de los edificios se dispone de una sala de profesores y un despacho para dirección.

Este centro tiene concertados 3 grupos de Educación infantil, 6 grupos de Primaria y 1 grupo de Educación Especial, lo que supone un total de 10 grupos. Como un aula es la de informática, solamente quedan disponibles 2 aulas de las existentes.

Desde ya hace algunos años, todos los grupos de estas enseñanzas están al máximo de alumnos y la demanda supera en ocasiones al doble de las plazas disponibles, por lo que el propósito del centro es ampliar con una segunda línea de Infantil y Primaria, total 9 grupos. Por tanto, si descontamos las 2 aulas disponibles actualmente, se necesitarían 7 aulas.

Pero tanto el número de aulas como las otras dependencias son insuficientes para el crecimiento de alumnado, y consecuentemente de profesorado que tienen Infantil y Primaria.

Para atender las necesidades de ampliación de esta etapa educativa, se necesitaría construir un edificio con:

- Aulas
- Aula usos múltiples
- Biblioteca-ludoteca
- Despachos para profesores
- Secretaría
- Almacén de materiales didácticos
- Aseos y otras dependencias

3.4.4. Oficinas-almacén para la ONG "ADRA CAMP DE MORVEDRE"

Uno de los objetivos y prioridades de la Iglesia Adventista a nivel mundial, además de la educación es la atención a los más desfavorecidos. El instrumento para lograr este fin es la ONG ADRA (Agencia Adventista para el Desarrollo y Recursos Asistenciales).

Ver: <http://www.adra-es.com/>

Esta organización, sin ánimo de lucro tiene delegaciones en todas las Comunidades Autónomas, disponiendo en todos los casos de una sede oficial e instalaciones para prestar sus servicios (almacenes y oficinas).

Concretamente para la comarca del Camp de Morvedre, dispone de un local sito en la C/. Valencia de Sagunto. En éste se recepcionan, almacenan y distribuyen los alimentos, ropa y

otros artículos que son comprados o donados por el banco de alimentos, empresas, socios y colaboradores, etc.

Ver: <http://www.facebook.com/adra.campdemorvedre>

Sin embargo se encuentra con dificultades para realizar bien su trabajo debido a la insuficiencia de espacio para almacenamiento y para llevar a cabo su logística. De hecho se han tenido que rechazar numerosas donaciones y la participación en varios proyectos de ayuda humanitaria, al no disponer de un lugar para almacenar los materiales.

Por todo ello, también se quiere construir un edificio para oficinas y almacén para ADRA Comunidad Valenciana (y Camp de Morvedre) en los terrenos del CEAS, puesto que esta institución quiere seguir dando apoyo a este tipo de acción humanitaria. En la actualidad la comunidad escolar participa en diversos proyectos como son el acompañamiento a ancianos, conciertos en hospitales, conciertos benéficos y de forma permanente, desde hace ya varios años, desde el comedor de este centro, se entrega diariamente alimentos a la "Casa Nueva" (albergue para inmigrantes de Sagunto).

Ver: <http://medios.mugak.eu/noticias/noticia/182623>

La pretensión es construir un edificio que albergara:

- Oficinas
- Aulas (para alfabetización e idioma, inserción, cocina, salud, etc.)
- Almacén

Conforme a la descripción de la solución adoptada y como se muestra en los planos de información correspondientes, el cuadro de superficies quedaría de la siguiente forma:

Total superficie CEAS 97.432,00m²s.

SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE INTEGRADA	TOTAL
80.000,00m ²	17.432,00 m ²	97.432,00m ²

EDIFICABILIDAD ACTUAL	NUEVA EDIFICABILIDAD	TOTAL
0,15	0,20	19.486,40m ² t

4. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN/ PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

4.1. DOCUMENTO QUE SE MODIFICA

4.1.1.- REDACCIÓN VIGENTE

La redacción vigente de las Normas Urbanísticas en aquellos preceptos cuya modificación se pretende es la siguiente:

A.10 bis.- De acuerdo con lo señalado en la Memoria de Ordenación (CUADRO Nº 1), se reproduce su contenido relativo a las características más relevantes de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos y Servicios:

Núm.	Denominación	Sup. total	Usos permitidos	Clasific.suelo	Titularidad
SGZV/1	Castell	382.82	E.libre	S.u.no	Público
SGZV/2	Snt.Cristófo.	72.000	E.libre	S.urb.no	Público
SGZV/3	Sepes	35.250	E.libre	S.urbano	Público
SGZV/4	Franja	18.000	E.libre	S.urb.prog.	Público
SGTC/1	Aparc.camiones	53.100	P	S.urbano	Público
SGTC/2	Est.camiones	10.000	A	S.urbano	Público
SGES/1	Matadero	58.500	A/E	S.u.no	Público
SGES/2	Polideportivo	164.80	E/A/D	S.u.no	Público
SGES/2	Polideportivo	45.500	C	S.u.no	Público
SGES/3	ARSE	6.370	S/AS	S.u.no	
SGES/4	BUP Clot del	12.200	E	S.u.no	Privado
SGES/5	Castell y	72.000	SC	S.u.no	Público
SGES/6	Hospital de	93.000	S/AS	S.u.no	Público
SGES/7	Sn.Cristófo.	41.000	E/S/AS	S.no	Público
SGES/8	Les Escanes	46.800	SC	S.u.no	Público
SGES/9	Seminario	76.000	E	S.no	Privado
SGES/10	Torre	17.500	SC	S.u.no	Público
SGES/11	Nou Camp de	17.000	D	S.no	Privado
SGES/12	Est.Fornas	16.000	D	S.urbano	Público
SGES/13	Sanatorio y	2.264	AS/SC/A	S.urbano	Público
SGES/14	Cementerio	37.500	A	S.u.no	Público
SGES/15	Cementerio	41.000	A	S.u.no	Público
SGES/16	Mercado	1.400	A	S.urbano	Público
SGES/17	Mercado	1.600	A	S.urbano	Público
SGES/18	Est. Transf.H.E.	18.900	-	S.u.no	Privado
SGES/19	Vertedero	53.600	-	S.no	Público
SGES/20	Potabilizadora	67.000	A	S.no	Público
SGES/21	Ins.a.potab.Sepes	12.000	A	S.urbano	Público
SGES/22	Z.administ.Sepes	27.500	A	S.urbano	Privado
SGES/23	Río Palancia	33.500	A	S.no	Público
SGES/24	Depuradora	41.000	A	S.u.no	Público
SGES/25	Panificadora	27.000	A	S.no	Público
SGES/26	Trinquet	3.000	D	S.urbano	Público
SGES/27	Asilo de	9.100	AS	S.urbano	Privado
SGES/28	Balsas	30.000	-	S.u.no	Público
SGES/29	Ins.mpales.playas	9.900	A	S.u.no	Público
SGES/30	Ins.polidp.barrio	25.200	D	S.u.no	Público

Usos:

AS	Asistencial
SC	Sociocultural
D	Deportivo
S	Sanitario
C	Comercial
E	Educativo
A	Administrativo

Se modifica el artículo 10. Bis en cuanto a SGES/09, pasando a tener una superficie de 97.432 m²s.

A.269.- Normas de edificación.

Tipo	Superficie. Mín. Parcela	Altura/Plantas	Distancia a lindes	Aprovechamiento
a) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca.	(secano) 4Hg ó 3.300m ²	7m/II	5m	0.1*
Mantenimiento OO.OO 20.000m ²	(regadío) 20.000m ²			
b) Viviendas Familiares Aisladas	12Hg ó 10.000m ²	5m/II	5m	0.05
c) Edificaciones de Interés público/social	6Hg ó 5.000m ²	9m/III	10m	0.15

(*) incluyendo instalaciones auxiliares: garajes, almacenes, cuadras, etc.

Se considera regadío la existencia de cultivo por cualquier sistema de riego en mas del 80 % de la superficie de la parcela.

Se pretende la creación de unas normas particulares de SGES /09, en las que se modificarían dos aspectos relativos al artículo 269. Esos dos aspectos son los siguientes:

- Considerando que son Edificaciones de Interés público/social, se considera óptimo SOLO para esta zonificación, aumentar la altura a 12m, y poseer un Aprovechamiento de 0.20 m²/m²s.

4.1.2.- REDACCIÓN PROPUESTA

El presente documento pretende introducir una modificación normativa en el **artículo 10 bis**:

- Se modifica el artículo 10. Bis en cuanto a SGES/9, pasando a tener una superficie de 97.432,00 m²
- Además, el presente documento pretende crear una normativa específica para la zonificación SGES/09, quedando de la siguiente manera:
 - *La clasificación de suelo será SUELO NO URBANIZABLE.*
 - *El uso dominante será ESCOLAR/DOCENTE según la clasificación A,B,C,D,E,F,G, del art. 10 PGOU de Sagunto.*
 - *Los usos compatibles pasarán a ser:*
 - o *D-DEPORTIVO*
 - o *AS-ASISTENCIAL*
 - o *R-RELIGIOSO*
 - o *O-OFICINAS*
 - o *SC-SOCIOCULTURAL*
 - o *A-ALMACENES*
 - *Los usos incompatibles serán:*
 - o *H – HOTELERO*
 - o *V – VIVIENDAS*
 - o *ER – ESPECTÁCULO RECREATIVO*
 - o *I – INDUSTRIAL*
 - o
 - *La ocupación que se propone es del 20% de la ocupación total de los 97.432,00 m² de suelo, considerando que en la actualidad, la ocupación consumida de los 80.000,00 m² de suelo del centro educativo es del 9,71%.*
 - *La edificabilidad propuesta pasa a ser 0.20m²T/m²S*
 - *(La edificabilidad ACTUAL consumida es del 13.06% de los 80.000,00 m²s), que como se ha detallado en la memoria informativa son 10.451m²t. La edificabilidad máxima propuesta pasará a ser de 0.20 x 97.432,00m²s = 19.486,40m²t. (Ver plano de infraestructuras existentes).*
 - *La propuesta de distancias a lindes y separaciones mínimas es la siguiente:*
 - o *Distancias lindes perímetro 10.00m*
 - o *Distancias lindes colindantes 5.00m*
 - o *Separación mínima entre edificaciones 5.00m*

- Las alturas propuestas considerando las edificaciones existentes y la relación de volumetrías para configurar una integración óptima de las posibles construcciones son las siguientes:
 - o Número máximo de plantas III (PB+II)
 - o Altura máxima reguladora 12.00m
 - o Altura máxima total 15.00m
 - o Podrán superar la altura máxima reguladora y total como elementos relacionados con el ornamento, en el uso religioso y docente y las cubiertas especiales para la estética elevada del uso religioso, permitiendo cubreras que superen los 15.00m en espacios de doble altura. La cruz, campanario o cualquier forma de elemento de icono religioso será admisible.
 - o Se permitirá la construcción de Entreplantas
 - o Se permitirá la construcción de Sótanos y Semisótanos.
- La propuesta para salientes y otras determinaciones e la siguiente:
 - o Se permitirá la construcción de voladizos dentro de la propiedad, no siendo estos permitidos en linderos ni medianerías.
 - o Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares a los edificios principales, así como pequeños almacenes o edificios de servicios, instalaciones etc...
 - o Se permitirá la construcción de elementos singulares o salientes siempre que queden integrados en el entorno paisajístico de la zona.
- Aunque la superficie actual del CEAS, cumple con la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m²c, considerando dicha superficie de los actuales 80.000,00 m², se propone una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1plaza por cada 100 m²c, considerando que se trata de un suelo urbanizado específicamente para tratarse como centro educativo, donde no se precisan grandes cantidades de aparcamiento. (Actualmente existen 241plazas de aparcamiento/12.069,00m²c < 1 plaza/50m²c SIN CONTAR LOS 17.432,00m²s DE AMPLIACIÓN DEL C.E.A.S)

4. 2.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

Tras la modificación expuesta anteriormente los artículos afectados por la modificación quedarían redactados de la siguiente forma:

(Con el fin de diferenciar cuáles han sido las variaciones introducidas se remarcan con letra **negrita** los cambios introducidos y con letra *cursiva* los textos que han sido sustituidos o incorporados).

A.10 bis.- De acuerdo con lo señalado en la Memoria de Ordenación (CUADRO Nº 1), se reproduce su contenido relativo a las características más relevantes de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos y Servicios:

Núm.	Denominación	Sup. total	Usos permitidos	Clasific.suelo	Titularidad
SGZV/1	Castell	382.82	<i>E.libre</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGZV/2	Snt.Cristófo.	72.000	<i>E.libre</i>	<i>S.urb.no</i>	<i>Público</i>
SGZV/3	Sepes	35.250	<i>E.libre</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGZV/4	Franja	18.000	<i>E.libre</i>	<i>S.urb.prog.</i>	<i>Público</i>
SGTC/1	Aparc.camiones	53.100	<i>P</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGTC/2	Est.camiones	10.000	<i>A</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/1	Matadero	58.500	<i>A/E</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/2	Polideportivo	164.80	<i>E/A/D</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/2	Polideportivo	45.500	<i>C</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/3	ARSE	6.370	<i>S/AS</i>	<i>S.u.no</i>	
SGES/4	BUP Clot del	12.200	<i>E</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Privado</i>
SGES/5	Castell y	72.000	<i>SC</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/6	Hospital de	93.000	<i>S/AS</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/7	Sn.Cristófo.	41.000	<i>E/S/AS</i>	<i>S.no</i>	<i>Público</i>
SGES/8	Les Escanes	46.800	<i>SC</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/9	Seminario	97.432	E	S.no	Privado
SGES/10	Torre	17.500	<i>SC</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/11	Nou Camp de	17.000	<i>D</i>	<i>S.no</i>	<i>Privado</i>
SGES/12	Est.Fornas	16.000	<i>D</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/13	Sanatorio y	2.264	<i>AS/SC/A</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/14	Cementerio	37.500	<i>A</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/15	Cementerio	41.000	<i>A</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/16	Mercado	1.400	<i>A</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/17	Mercado	1.600	<i>A</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/18	Est. Transf.H.E.	18.900	-	<i>S.u.no</i>	<i>Privado</i>
SGES/19	Vertedero	53.600	-	<i>S.no</i>	<i>Público</i>
SGES/20	Potabilizadora	67.000	<i>A</i>	<i>S.no</i>	<i>Público</i>
SGES/21	Ins.a.potab.Sepes	12.000	<i>A</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/22	Z.administ.Sepes	27.500	<i>A</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Privado</i>
SGES/23	Río Palancia	33.500	<i>A</i>	<i>S.no</i>	<i>Público</i>
SGES/24	Depuradora	41.000	<i>A</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/25	Panificadora	27.000	<i>A</i>	<i>S.no</i>	<i>Público</i>
SGES/26	Trinquet	3.000	<i>D</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Público</i>
SGES/27	Asilo de	9.100	<i>AS</i>	<i>S.urbano</i>	<i>Privado</i>
SGES/28	Balsas	30.000	-	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/29	Ins.mpales.playas	9.900	<i>A</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>
SGES/30	Ins.polidp.barrio	25.200	<i>D</i>	<i>S.u.no</i>	<i>Público</i>

Usos:

AS
SC
D
S
C
E
A

Asistencial
Sociocultural
Deportivo
Sanitario
Comercial
Educativo
Administrativo

NORMAS PARTICULARES DE SEGES/09:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación de suelo de la zona SGES/09 será SUELO NO URBANIZABLE.

USOS

- El uso dominante será ESCOLAR/DOCENTE según la clasificación A,B,C,D,E,F,G, del art. 10 PGOU de Sagunto.
- Los usos compatibles serán:
 - o D-DEPORTIVO
 - o AS-ASISTENCIAL
 - o R-RELIGIOSO
 - o O-OFICINAS
 - o SC-SOCIOCULTURAL
 - o A-ALMACENES
- Los usos incompatibles serán:
 - o H – HOTELERO
 - o V – VIVIENDAS
 - o ER – ESPECTÁCULO RECREATIVO
 - o I – INDUSTRIAL

APROVECHAMIENTO

- La ocupación es del 20%
- La edificabilidad será 0.20m²T/m²S

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- La distancias a lindes y separaciones mínimas es la siguiente:
 - o Distancias lindes perímetro 10.00m
 - o Distancias lindes colindantes 5.00m
 - o Separación mínima entre edificaciones 5.00m

- Las alturas propuestas considerando las edificaciones existentes y la relación de volumetrías para configurar una integración óptima de las posibles construcciones son las siguientes:
 - o Número máximo de plantas III (PB+II)
 - o Altura máxima reguladora 12.00m
 - o Altura máxima total 15.00m
 - o Podrán superar la altura máxima reguladora y total como elementos relacionados con el ornamento, en el uso religioso y docente y las cubiertas especiales para la estética elevada del uso religioso, permitiendo cubiertas que superen los 15.00m en espacios de doble altura. La cruz, campanario o cualquier forma de elemento de icono religioso será admisible.
 - o Se permitirá la construcción de Entreplantas
 - o Se permitirá la construcción de Sótanos y Semisótanos.

- La propuesta para salientes y otras determinaciones e la siguiente:
 - o Se permitirá la construcción de voladizos dentro de la propiedad, no siendo estos permitidos en linderos ni medianerías.
 - o Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares a los edificios principales, así como pequeños almacenes o edificios de servicios, instalaciones etc...
 - o Se permitirá la construcción de elementos singulares o salientes siempre que queden integrados en el entorno paisajístico de la zona.

APARCAMIENTOS

- dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1plaza por cada 100 m²c.

DISPOSICIÓN FINAL

Se mantiene la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, aprobado definitivamente en el BOP con fecha 14 de abril de 1992, así como sus modificaciones y correcciones, en todo lo que no se oponga al presente documento.

En Sagunto, Mayo de 2014



Fdo.: **Juan V. Torres Alegría**
Arquitecto colegiado nº 5.969
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA