



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

La Junta de Gobierno Local, en la sesión ordinaria que tuvo lugar el día veinticuatro de mayo dos mil veinticuatro, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

36. EXPEDIENTE 1851925T: INSTRUCCIONES, CRITERIOS INTERPRETATIVOS Y PROTOCOLOS TÉCNICOS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE SAGUNTO, A LOS EFECTOS DEL ART. 239.4 Y 57.10 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, TRLOTUP.

ANTECEDENTES LEGALES:

La ley 7/2023, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, ha dado nueva redacción a varios preceptos del TRLOTUP, reguladores del procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales de obras.

A los efectos del presente acuerdo, la nueva redacción del art. 238 .3 del TRLOTUP establece lo siguiente:

*"Artículo 238 Condiciones de otorgamiento de las licencias
[...]*

*3. El procedimiento para la concesión de licencia se entenderá iniciado con la presentación de la solicitud por parte del interesado. Dicha solicitud debe ir acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, salvo que el ciudadano opte por la opción prevista en el art. 239.3 de esta Ley, en cuyo caso la solicitud deberá ir acompañada del proyecto y del certificado de conformidad de Entidad Colaboradora de la Administración inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras de Verificación y Control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat Valenciana (ECUV)."
[...]*

La nueva redacción del art. 239.3, 4 y 5 del TRLOTUP establece:

*"Artículo 239 Competencia y procedimiento
[...]*

3. El interesado podrá optar por presentar junto al proyecto técnico un certificado de conformidad de una ECUV, sin que resulte exigible ningún pronunciamiento previo municipal, incluida la cédula de garantía urbanística. Con la presentación del proyecto técnico y del certificado de conformidad de una ECUV, incorporados los informes sectoriales que, en su caso, pudieran resultar exigibles, deberá emitirse el preceptivo informe jurídico por parte del ayuntamiento. En este momento se considerará que el expediente administrativo de licencia está completo, pudiéndose elevar propuesta al órgano municipal competente, a la vista del proyecto y del certificado emitido por la ECUV, en orden a que conceda, en su caso, la licencia.

4. Las ECUV, al emitir sus certificados de conformidad, deberán cumplir las instrucciones, criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el área de gobierno u organismo competente del Ayuntamiento, siempre que aquellos estén publicados en la web del Ayuntamiento conforme al artículo 57.10, sin que puedan alterar sus determinaciones. Las ECUV podrán proponer, en su caso, al Ayuntamiento respectivo, la revisión de estos criterios técnicos para que adopte otros más ajustados al progreso técnico o a la evolución técnico-científica. Hasta que el Ayuntamiento correspondiente no se pronuncie al respecto seguirán siendo vinculantes los criterios interpretativos y protocolos técnicos publicados, sin que se pueda paralizar o suspender la tramitación de expedientes por motivo de la revisión de estos criterios.

5. El certificado de conformidad emitido por las ECUV tendrá la misma validez y efectos que el informe técnico municipal regulado en el apartado 2 de este artículo, sin necesidad de ulterior validación por técnico municipal o por el propio Ayuntamiento o sus servicios técnicos. En este sentido, el certificado de conformidad de la ECUV, sustituye automáticamente al informe técnico municipal."



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

La nueva redacción de la D. A. 4ª del TRLOTUP establece:

“Disposición adicional cuarta. Entidades colaboradoras de la administración

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la Administración (ECUV). Los colegios profesionales podrán ejercer estas funciones siempre que se constituyan como ECUV, cumpliendo con los requisitos exigidos a éstas, los cuales se establecerán reglamentariamente.

2. Las entidades colaboradoras de la administración podrán ejercer las siguientes funciones:

- a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.*
- b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable.*
- c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.*
- d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable licencia o de primera ocupación.*

[...]”

La nueva redacción de la D. F. 3ª del TRLOTUP establece:

“Disposición final tercera Entrada en vigor de lo dispuesto en el artículo 239,

en la Disposición Adicional Cuarta y en la Disposición Adicional Undécima Las modificaciones previstas en el artículo 239, en la Disposición Adicional Cuarta y en la Disposición Adicional Undécima de este Texto Refundido introducidas por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat para 2024 entrarán en vigor el 1 de julio de 2024.”

La nueva redacción del art. 57.10 del TRLOTUP establece:

Artículo 57 Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y publicidad

[...]

10. Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia, y por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.”

En cumplimiento de dichas previsiones legales, por medio de la presente se procede a fijar los términos de las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos al planeamiento urbanístico de Sagunto, a los efectos del art. 239.4 y 57.10 del Decreto Legislativo 1/2021, TRLOTUP, que tendrán eficacia a partir del 1 de julio del 2024 y que figurarán publicados en la página web del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

A la vista de todo lo expuesto y de conformidad con el informe-propuesta del departamento de Planeamiento, la Junta de Gobierno Local sin que se promueva debate, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos al planeamiento urbanístico de Sagunto, a los efectos del art. 239.4 y



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

57.10 del Decreto Legislativo 1/2021, TRLOTUP, que tendrán eficacia a partir del 1 de julio del 2024, en los términos en que figuran en el anexo I del presente acuerdo.

SEGUNDO: Proceder a publicar los términos de este acuerdo y su anexo en la página web del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

ANEXO I. Instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos al planeamiento urbanístico de Sagunto, a los efectos del art. 239.4 y 57.10 del Decreto Legislativo 1/2021, TRLOTUP

1.- Sobre el acta de alineaciones y verificación del respeto a la parcelación administrativamente aprobada (o sus cambios autorizados por medio de la correspondiente licencia municipal de segregación).

Se destaca, para evitar confusiones, que de forma generalizada la georreferenciación cartográfica catastral identificativa gráficamente de las parcelas edificables en la Sede del Catastro no coincide, ni con las alienaciones vigentes ni con la parcelación resultante en cada manzana de la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación (o sus cambios autorizados por medio de la correspondiente licencia municipal de segregación), si se está en un ámbito de gestión conjunta.

Lo mismo ocurre en la georreferenciación de Sede Catastro en el resto de las parcelas de suelo urbano.

Se aconseja no confiar en dicha cartografía salvo a título meramente indicativo. No sólo existe el riesgo de invadir espacios públicos sino también que haya desplazamientos dentro de la manzana, que perjudique a terceros que podrían ejercer sus acciones civiles reivindicatorias.

También se aconseja no confiar plenamente en el acabado de la obra de urbanización ejecutada ya que puede haber pequeños desfases en exceso o defecto en los bordes internos de las aceras.

El informe jurídico municipal simultáneo a la formulación de la propuesta de resolución al órgano competente va a verificar este extremo. En caso de no ajuste a las alineaciones vigentes ni a la parcelación administrativamente aprobada (o modificada por medio de la correspondiente licencia de segregación), la propuesta jurídica va a ser de denegación de la licencia de obras solicitada.

Si la documentación técnica certificada favorablemente por la ECUV que delimita el objeto de la solicitud de licencia de obras no incluye la documentación mínima exigida por la ordenanza municipal de alineaciones y rasantes acreditativa del ajuste de lo pretendido a las alineaciones vigentes, y con el soporte que la misma exige, se considerará documentación insuficiente y si no se subsanase en el plazo otorgado, se procederá al archivo del expediente (entendiendo por desistida la solicitud de licencia de obras).

Por ello se aconseja a los directores facultativos que desde las primeras fases de redacción de sus proyectos soliciten al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto la correspondiente acta de alienaciones y rasantes. Su plazo de expedición, si la documentación aportada es completa en los términos de la correspondiente ordenanza municipal reguladora de este tipo de actas, será de un máximo de un mes. De forma que una solicitud temprana de la misma se solaparía con el período preciso para la redacción del proyecto técnico y no demoraría su proceso (siendo sin embargo necesaria para evitar problemáticas no reflejadas en la cartografía catastral, que no es vinculante ni de aplicación en el otorgamiento de licencias urbanísticas).



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265 58 58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

2.- Sobre la garantía de reposición del dominio público municipal colindante, con carácter previo. Criterios de cálculo.

De conformidad con lo establecido en el art. 16.6.2 de la ordenanza municipal de agilización, entre la documentación imprescindible para el otorgamiento de la licencia de obras está la aportación de la siguiente garantía

“6.2. En el caso de obras de demolición y nueva planta se deberá constituir con carácter previo una garantía que responda del mantenimiento de la integridad de las infraestructuras dotacionales colindantes a la obra y que las mismas, en caso de ser deterioradas con ocasión de la ejecución de las obras de edificación, serán repuestas a su estado originario. En el caso en que por parte del solicitante existiese la obligación de constituir otras garantías, en la cantidad coincidente, se admitiría como garante de la presente obligación siempre y cuando se individualizasen y precisasen las obligaciones de las que responde.

Si se tratase edificios adosados, unifamiliares o usos singulares, o demoliciones se garantizará una cuantía equivalente a 300 euros por cada uno de los metros lineales resultantes de la suma de todas sus alineaciones.

Para el resto de casos, se garantizará una cuantía equivalente a 300 euros por cada uno de los metros lineales resultantes de la suma de todas sus alineaciones, con un mínimo de 15.000 euros cuando se trate de promociones de hasta un máximo de 6 viviendas y un mínimo de 30.000 euros para cualquier otro supuesto.”

Se destaca, a los efectos de lo que ahora interesa, que no se otorgarán licencia de obras condicionadas a su posterior constitución. Su constitución y entrega a la administración tiene que ser previa al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

El informe jurídico municipal simultáneo a la formulación de la propuesta de resolución al órgano competente va a verificar que dicha garantía está constituida por el importe correspondiente. En caso de no aportación, la propuesta jurídica va a ser de denegación de lo solicitado.

3.- Sobre qué se consideran informes sectoriales a los efectos del art. 239.3 del TRLOTUP

Partiendo del efecto que le atribuye a los informes sectoriales el art. 239.3 del TRLOTUP en su nueva redacción, en el sentido de que son documentos esenciales para la formulación del informe jurídico, y unido a la sustitución legal de todos los informes técnicos municipales, se consideran informes sectoriales todos aquellos que por mandato legal deban ser emitidos por administraciones y entidades públicas distintas a la municipal con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras. No deben confundirse, a efectos procedimentales, con autorizaciones previas, extremo que se aclarará más adelante.

4.- Listado no exhaustivo de informes sectoriales que se deben acompañar necesariamente a la solicitud de licencia de obras para que se pueda emitir el informe jurídico/propuesta de resolución.

A título de ejemplo se señalan los siguientes (relación no exhaustiva):

Colindancia con dominio público marítimo terrestre, tanto por la Demarcación de Costas en Valencia (estatal) como la Conselleria con competencias en materia de costas.

Colindancia con dominio público hidráulico, por la Confederación Hidrográfica del Júcar

Colindancia con carreteras, por la titular de esta.

Obras en suelo no urbanizable, para fines agrícolas, por la Conselleria de Agricultura



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

Resto de obras no agrícolas en suelo no urbanizable, por las administraciones autonómicas identificadas en el art. 215.2 del TRLOTUP
Colindancia con el ferrocarril, por ADIF.

5.- Qué no se consideran informes sectoriales y, por lo tanto, son sustituidos por el informe de conformidad de la ECUV.

Por mandato legal (art. 239.3 del TRLOTUP), no son informes sectoriales todos aquellos informes emitidos por los servicios técnicos municipales, cuyo campo de fiscalización pasa a ser absorbido/sustituido por el certificado de conformidad de la ECUV. Entre ellos (relación no exhaustiva):

Informe de los servicios técnicos de Actividades sobre las condiciones de seguridad para personas y bienes de los garajes accesorios de viviendas colectivas.

Informe de los servicios técnicos de Disciplina Urbanística sobre todas las condiciones de seguridad, accesibilidad, habitabilidad, diseño y condiciones técnicas de la edificación.

Informe de esos mismos servicios técnicos de Disciplina Urbanística sobre los parámetros urbanísticos y resto de previsiones de las normas urbanísticas del PGOU y todo el planeamiento de desarrollo del mismo.

Acta de alienaciones y rasantes

Otros informes municipales.

Sin embargo, pese a su carácter municipal, **se va a exigir su necesaria concurrencia con la documentación a someter a informe jurídico, por afectar al dominio público municipal colindante, los siguientes informes:**

Informe de la Sociedad Anónima de Gestión, SAG, sobre las condiciones de reposición o eliminación de arbolado y resto de jardinería que pretenda modificar motivadamente la promoción. Dicho informe también será preciso si hubiese una afección a elementos que den soporte a los contenedores de residuos.

Informe de la Sección municipal de Mantenimiento, sobre las condiciones de reposición o eliminación de alumbrado público y resto de mobiliario urbano que pretenda modificar motivadamente la promoción.

Informe de los servicios técnicos de Disciplina Urbanística sobre las condiciones de rebaje de acera y bordillos para facilitar el acceso rodado de vehículos; así como las condiciones de canalización por dominio público de las acometidas de los suministros accesorios de la promoción principal.

En estos casos, para dichos informes municipales no sustituidos por el certificado de conformidad de la ECUV, así como para los informes sectoriales de otras administraciones, habrá que estar a las previsiones del art. 22 de la ley 39/2015, conforme a la cual...

“Artículo 22 Suspensión del plazo máximo para resolver

1. El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos:

...

d) Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

De forma que el procedimiento administrativo, y el plazo para el otorgamiento/denegación de la licencia de obra solicitada, se quedará paralizado y en suspensión en los términos transcritos, sin perjuicio de los plazos y efectos concretos que establezca la correspondiente legislación sectorial.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

6.- Quién debe aportar los informes sectoriales de otras administraciones y los indicados de la administración municipal (por afectar al dominio público local) al expediente

Los de otras administraciones sectoriales no municipales, el promotor de la licencia de obras. La falta de acreditación de su solicitud ante dicha administración en el plazo de 10 días desde que le sea requerido determinará la propuesta de resolución de archivo y cierre del expediente por desistimiento tácito.

Los de la administración municipal (por afectar al dominio público municipal), los solicitará internamente el departamento de Urbanismo a dichas secciones municipales.

7.- Respecto de la diferencia entre informes sectoriales y autorizaciones sectoriales a efectos de tramitación procedimental.

En este segundo caso, a diferencia de los abordados en los párrafos anteriores, se está ante supuestos en los que la legislación sectorial exige una autorización previa a la licencia de obras, estando legalmente descartado que la licencia de obras se pueda otorgar condicionada a lo que resulte de esa autorización concurrente.

Por ejemplo, es el caso del art. 62 de la ley de Patrimonio Cultural Valencia, 4/98, que señala que

“Artículo 62 Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras

...

3. Los Ayuntamientos no concederán ninguna licencia o permiso en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y paleontológico y se haya obtenido la autorización de la Conselleria competente en materia cultura citada también en el apartado anterior.”

También es el caso del art. 35 de la misma ley 4/98, referentes a entornos de BIC sin plan especial aprobado.

O es el caso de obras que se pretendan ejecutar dentro del dominio público marítimo terrestre, portuario, hidráulico, forestal, carreteras, etc.

En esos casos, la carencia en la documentación presentada no es un informe sectorial de otra administración pública contemplado en el art. 22 de la ley 39/2015; si no una autorización administrativa propiamente dicha, que debe ser promovida ante la administración supramunicipal competente, por el promotor de las obras, en un procedimiento sustantivo diferente y previo a la licencia de obras. No es posible, por ello, articular la suspensión del procedimiento administrativo de otorgamiento de licencia de obras descrita en el citado art. 22.

Ante la ausencia documental esencial indicada (autorización administrativa previa) procederá la denegación de la licencia de obras solicitada. La futura solicitud de licencia de obras deberá ir acompañada de dicha autorización, acreditándose que lo pretendido ejecutar concilia con lo autorizado desde ese punto de vista.

8.- Qué pasa con las obras que ocupan dominio público municipal

Salvo las obras que se indican en el párrafo siguiente, en el resto de los casos en que se pretenda la ejecución de una obra que ocupe dominio público municipal, fuera del espacio edificable, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior y se precisará la obtención previa de una autorización demanial (a tramitar y obtener en la sección municipal de Patrimonio). Si no se aportase la misma junto con la solicitud de licencia de obras, ni se atendiese el requerimiento de aportación de la misma, ante la ausencia



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

documental esencial procedería la denegación de la licencia de obras solicitada. La futura solicitud de licencia de obras debería ir acompañada de dicha autorización municipal, acreditándose que lo pretendido ejecutar concilia con lo autorizado desde ese punto de vista.

Sin perjuicio de lo dicho en el anterior párrafo, si la obra consiste en una canalización por dominio público municipal de suministro de energía eléctrica, gas o telecomunicaciones, de conformidad con sus respectivas legislaciones reguladoras de cada sector, no se precisa obtener una autorización demanial previa del Ayuntamiento, dado el derecho de ocupación del dominio público municipal del que gozan los operadores de cada sector en sus respectivas leyes. Se tramitará la licencia de obras directamente ante el departamento de Urbanismo, que fijará las condiciones de la ejecución de la obra (que no la ocupación en sí durante los plazos de ejecución, que se deberá promover con posterioridad ante el departamento municipal de tráfico/movilidad).

9.- Respetto de la necesidad de obtener la posterior autorización demanial de ocupación de la vía pública no implícita en la licencia de obras.

La licencia de obras otorgada para ejecutar en parcela edificable no legitima la ocupación del dominio público colindante con material, contenedores, vallados, grúas y resto de elementos de la obra en ejecución; siendo preciso tramitar la oportuna autorización ante el departamento de tráfico/movilidad. Tener la licencia de obras otorgada no garantiza el derecho a ocupar el dominio público colindante

10.- Respetto del campo de fiscalización al que se circunscribe el informe jurídico, y qué no se fiscaliza por el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto en la licencia de obras otorgada (descansando la plena responsabilidad de lo autorizado en el certificado de la ECUV).

Al margen de la fiscalización de que la documentación presentada es completa y suficiente, el informe jurídico/propuesta de resolución de licencia de obras va a fiscalizar el respeto a los parámetros urbanísticos reguladores de la promoción cuya licencia se solicita recogidos en las normas urbanísticas y planos de ordenación del planeamiento urbanístico aplicable. En concreto las alineaciones y rasantes, respeto a la parcelación aprobada administrativamente, altura máxima de cornisa y número de plantas, volumetría, distancias a lindes, porcentaje máximo de ocupación de la parcela, compatibilidad del uso, cumplimiento de reserva obligatoria de aparcamiento y exigencias adicionales que establezcan las normas urbanísticas y planos de ordenación del plan/es urbanístico/s que le sea/n de aplicación. Asimismo, se fiscalizará que la parcela donde se ubica la obra tenga la condición de solar y tenga cumplidos la integridad de los deberes urbanísticos que confieren un derecho a edificar en la misma. También que las parcelas colindantes a la que es objeto de solicitud de licencia de obras cumplen con el parámetro de la parcela mínima (admitiéndose la comprobación con el plano catastral de las mismas).

El incumplimiento de alguno de estos parámetros urbanísticos determinará la formulación de propuesta de resolución de denegación de la licencia de obras solicitada.

El informe jurídico municipal no fiscalizará condiciones de accesibilidad, seguridad, habitabilidad, diseño, etc, exigidos por el código técnico de la edificación ni demás normas reguladoras de dichos extremos, siendo las mismas objeto de fiscalización y comprobación en el certificado de la ECUV que por determinación legal (art. 239.3 TRLOTUP) sustituye a los informes técnicos municipales con capacidad para comprobar y fiscalizar aquellos.

11.- Respetto del plazo de emisión del informe jurídico y de la propuesta de resolución.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

Es responsabilidad de los servicios jurídicos municipales que sus propuestas de resolución de otorgamiento o denegación de licencias de obras estén elevadas ante el órgano competente para otorgar o denegar la licencia de obras diez días antes de que finalice el plazo máximo de pronunciamiento expreso previsto en la norma (uno, dos o tres meses según los casos). A dicho plazo hay que añadir las interrupciones previstas en el art. 22 de la ley 39/2015, de PAC; o las achacables al interesado si fuese requerido de subsanación de aquellos extremos que hacen incompleta y/ incorrecta la solicitud, y hasta su íntegra subsanación de lo requerido.

12.- Conciliación de la documentación técnica verificada y ratificada por la ECUV, sustitutiva de los informes técnicos municipales, en base a la cual se otorga la licencia de obras municipal, con la posterior fiscalización técnica municipal en la primera ocupación de lo construido.

La intervención municipal de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de declaración responsable de la primera ocupación de edificaciones ejecutadas al amparo de una licencia de obras otorgada con soporte técnico en una certificación de conformidad de una ECUV, se limitará a constatar que la obra ejecutada se ajusta a dicha licencia de obras municipal y, en concreto, a la documentación técnica certificada por la ECUV.

La fase de fiscalización de dicha documentación a la normativa sectorial reguladora de las condiciones de accesibilidad, seguridad, habitabilidad y diseño exigidos por el código técnico de la edificación y demás normas reguladoras de dichos extremos ya se ha hecho en una fase previa, la de otorgamiento de licencia de obras, y por quién la ley ha establecido, la ECUV, no siendo posible en esta fase posterior de declaración responsable de primera ocupación, por un principio de seguridad jurídica (y de imposibilidad de ir por este cauce contra un acto administrativo declarativo de derechos), desviarse del cometido precedente, es decir, comprobar si lo ejecutado materialmente se corresponde con lo autorizado previamente. El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto declina en consecuencia cualquier tipo de responsabilidad derivada de la falta de fiscalización o de fiscalización inadecuada o insuficiente, de exigencias normativas sobre condiciones de accesibilidad, seguridad, habitabilidad y diseño que la ley urbanística ha querido extraer de la fiscalización de los servicios técnicos municipales y, en definitiva del Ayuntamiento, para atribuírsela directamente a la ECUV, al haber optado el promotor de la obra voluntariamente por ese cauce de verificación en la fase de otorgamiento de la licencia de obras. El funcionario emisor del informe jurídico previo al otorgamiento de la licencia de obras no tiene cualificación ni capacidad técnica para fiscalizar estos extremos.

De ahí que el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto decline cualquier tipo de responsabilidad en el sentido indicado y así se hará constar en la licencia de obras otorgada.

13.- Conciliación de la documentación técnica verificada y ratificada por la ECUV, sustitutiva de los informes técnicos municipales, en base a la cual se otorga la licencia de obras municipal, con las licencias ambientales.

Dado que en todo caso prevalece la aplicación de las previsiones procedimentales de las licencias ambientales, el certificado de conformidad de las ECUV no sustituye el informe técnico municipal del departamento de Actividades referente al proyecto de actividad ni el resto de los trámites previstos en la ley 6/2014, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, así como en la ley 14/2010, de espectáculos públicos y actividades recreativas.

El certificado ECUV en estos casos limitará su eficacia sustitutiva a los informes de los servicios técnicos de Disciplina Urbanística sobre la edificación.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

14.- Respetto de la prevalencia en caso de discrepancias entre datos escritos y datos grafiados.

En caso de discrepancia entre un dato grafiado y un dato escrito, prevalecerá, a los efectos de consideración como dato de lo solicitado, el escrito. Por ejemplo, si en el dato escrito figuran 30 grados de inclinación de la cubierta y sin embargo se grafían 35 grados de inclinación, se presupondrá que el informe jurídico parte de la premisa de que se solicita una cubierta inclinada de 30 grados.

15.- Respetto de la ficha urbanística y prevalencia en caso de discrepancias entre datos en distintas partes del proyecto.

Con el fin de evitar datos contradictorios en distintas partes del proyecto inexcusablemente se presentará cumplimentada la ficha urbanística que se acompaña. Y en caso de contradicción prevalecerán siempre los recogidos en la ficha de cumplimiento de las condiciones urbanísticas.

16.- Contenido de la ficha de las condiciones urbanísticas de obligada cumplimentación.

FICHA CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS

PROYECTO:	
EMPLAZAMIENTO:	
Nº FINCA PROY. REPARCELACIÓN:	
Nº FINCA Y EXPTE. L. PARCELACIÓN	
REFERENCIA CATASTRAL:	
PROMOTOR/A	
ARQUITECTO/A	

FIGURAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE	FECHA DE APROBACIÓN
PGOU	
PLANEAMIENTO DIFERIDO (PP, PRI, ED)	

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
-------------------------	--



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

CALIFICACIÓN	
ZONIFICACIÓN	

	SÍ	NO
Intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural		
Condición jurídica de solar (art. 186 TRLOTUP)		

AFECCIONES SECTORIALES

	SÍ	NO
COSTAS		
PATRICOVA		
RDPH		
CAUCES		
CARRETERAS		
FERROCARRILES/ADIF		
ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA		
PORN DE LA SIERRA CALDERONA		
SUELO FORESTAL		
LÍNEAS ELÉCTRICAS		
OTROS (especificar)		
AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL (especificar lo afectado: alumbrado, mobiliario, jardinería, contenedores basura, acera u otros)		

NORMATIVA URBANÍSTICA

		PLANEAMIENTO	EN PROYECTO	Artículo
Parcelación del suelo	Superficie parcela mínima de la parcela objeto de la solicitud y de las colindantes			



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

	Ancho fachada mínima			
	Circulo inscribible			
	Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)			
	Superficie construida (m ² t)			
	Superficie computable (m ² /t)			
	Número máximo de viviendas			
Usos del suelo	Uso global/predominante			
	Usos compatibles			
	Usos complementarios			
Alturas de la edificación	Altura máxima de cornisa			
	Áticos retranqueados			
	Altura planta semisótano s/rasante			
Volumen de la edificación	Número máximo de plantas			
	Sótanos/semisótanos			
	Vuelos			
Situación de la edificación	Profundidad edificable			
	Separación a linde fachada			
	Separación linde lateral			
	Separación linde posterior			
	Separación mínima entre edificaciones			
	Ocupación en planta			
	Reserva de aparcamiento			



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

El técnico que suscribe manifiesta que los parámetros aquí recogidos se corresponden fielmente con el proyecto presentado.

17.- Criterios técnicos interpretativos para localizaciones y/o problemáticas individualizadas.

CONSTRUCCIONES EN ZONAS DE RETRANQUEO:

En todos los planes parciales y de reforma interior, la imposición de retranqueos obligatorios a fachada, no afecta a las casetas de control de accesos y los centros de transformación. El resto de instalaciones auxiliares, tales como telecomunicaciones, centro de seccionamiento, CGP, centralizaciones de contadores de suministros, buzones y similares se podrán adosar a fachada siempre que se dispongan mediante hornacinas o armarios. Si por cualquier otra cuestión requiriese de mayores dimensiones deberán cumplir los retranqueos establecidos.

CONCRECIÓN DE LA ALTURA DE CORNISA EN URBANIZACIÓN MONTE PICAYO:

La base 11ª recoge lo siguiente:

“Independientemente de la Base anterior, los edificios dispondrán como máximo de dos plantas, tomando siempre estas alturas desde la cota media de nivel de la Parcela”

El criterio adoptado para determinar la altura media de nivel de la parcela es el siguiente:

Se traza una línea desde la fachada de la parcela hasta el fondo de esta y que pase por el centro de gravedad (cdg) de la huella de la edificación a realizar. La cota de referencia para medir la altura de cornisa será la correspondiente a la intersección de esta línea con una línea vertical que pase por el cdg de la edificación.

El punto a considerar como cota cero a partir del cual poder determinar la altura de cornisa es el punto de cruce entre las siguientes líneas, La primera es una línea con origen en la fachada de la parcela y final en el linde de fondo de la parcela, que siguiendo la máxima pendiente entre ambos puntos pase por el centro de gravedad (cdg) de la huella de la edificación a realizar. La segunda línea es una línea vertical que pase por el cdg de la huella de la edificación a realizar.

CONCRECIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA EN URBANIZACIÓN MONTE PICAYO:

El número máximo de plantas permitidas es de 2 con una altura entre plantas de 3,25 metros, lo que hace que la altura de cornisa sea de 6,50 metros.

EXIGENCIAS BÁSICAS DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA Y ALOJAMIENTO DC-09

Efectuadas consultas al órgano competente por parte del mismo se ha efectuada las siguientes aclaraciones sobre los siguientes artículos:

Artículo 3. La figura para mobiliario de la cocina debe poderse inscribir un rectángulo con un ancho mínimo de 1,60 m. aunque no tenga paramentos y no puede superponerse a otras figuras de mobiliario.

Artículo 3. La figura de lavadero de 1,10 x 1,20 m. no puede superponerse a otras figuras de mobiliario, incluido el mobiliario de cocina.

Artículo 3. La figura libre de obstáculos de 1,20 m. de diámetro en baño solo puede invadir la zona de aparato de lavabo siempre que quede una altura mínima de 0,70 m. medida desde el pavimento hasta la superficie interior del aparato, para permitir el giro de una silla de ruedas.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 13



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Sagunt
Emilio Olmos Gimeno
24/05/2024



Ajuntament de Sagunt

C/L'Autonomia, 2
46500 Sagunt - València
Telf. 96-265.58.58
www.sagunt.es

NIF: P4622200F

Secretaria General

La figura libre de obstáculos de 1,20 m. de diámetro en baño no puede invadir el espacio para ducha, bañera, bidé e inodoro. En los aparatos como bidé e inodoro el artículo 3 solo define el ancho de 70 cm. la profundidad del aparato vendrá definida por el sanitario concreto que se coloque, debiendo documentarse en la primera ocupación que el aparato colocado se ajusta a las dimensiones documentadas en el proyecto básico en base al cual se ha otorgado la licencia de obras.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.



AJUNTAMENT DE SAGUNT

Código Seguro de Verificación: J9AA ARUA DKHZ FK2M 9K2Z

ACUERDO Nº 36 JGL 24.05.2024 - SEFYCU 5141768

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sagunt.sedipualba.es/>

Pág. 13 de 13