

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

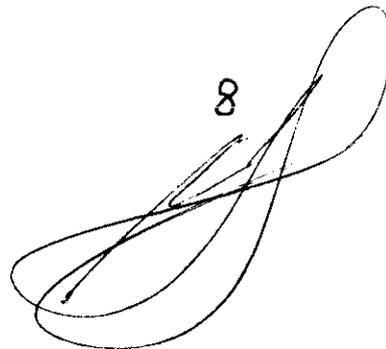
GOBIERNO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIE D'OBRES PÚBLICAS
URBANISME I TRANSPORTS
DILIGÈNCIA: Per a fer constar que
este documento ha APTAT SEU DEFINITIVAMENTE

13 NOV. 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



8



DOCUMENTO I: MEMORIA INFORMATIVA

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1. JUSTIFICACION DEL EXPEDIENTE.

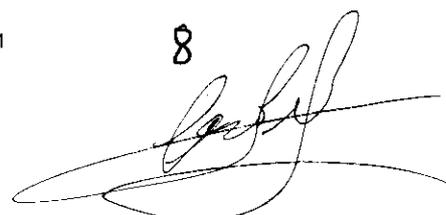
Tras la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre LRAU, y al amparo de su régimen transitorio, se plantea la tramitación y aprobación del Expediente de Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Sax, aprobadas definitivamente en julio de 1.996. La posterior aprobación de Decreto 201/98, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, también influye, más que en el procedimiento, en el contenido material de la ordenación a homologar.

En situaciones como la del presente documento, la LRAU regula expresamente, en su Disposición Transitoria Primera, la adaptación del planeamiento vigente a sus postulados, si bien no obliga directamente a ello. Siendo que para este supuesto serían de aplicación su apartado 2, letra B, que se reproducen:

- "1. Los Municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento a la presente Ley. No obstante, cuando se evidencien insuficiencias específicas y manifiestas en la ordenación urbanística de algún Municipio, la Generalitat podrá adoptar las medidas previstas en los artículos 35 ó 57.D).
2. Los Municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores.

Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se aprueba uno de los siguientes documentos:

- A) Una Modificación del planeamiento general que complementa sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural conforme a lo previsto en el art. 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del art. 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su art. 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar que determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas (...)" .

El marco regulador del contenido y alcance de los expedientes de homologación se complementa con la Orden de 29 de marzo de 1.996 de la **COPUT**, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento I/1996 de 23 de enero. Tal y como se comprueba, no se impone por la **LRAU** la Homologación de los documentos de planeamiento a su normativa, si bien resulta indudable la conveniencia de tal adaptación a nivel global del planeamiento vigente, tanto en relación a la terminología, como en lo relativo a determinaciones esenciales.

Atendiendo al objeto de la presente homologación debe concretarse que se extiende a todo el ámbito del municipio, puesto que es **global** y no pretende ser modificativa.

También se resalta el **carácter** del presente documento, en cuanto a su configuración como documento de Homologación Declarativa, al tiempo que Homologación Complementaria.

Por el contrario, por su **contenido** la homologación tiene doble alcance material:

- ✓ es **declarativa** y
- ✓ es **complementaria**.

A saber:



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

HOMOLOGACIÓN DECLARATIVA.

La homologación puede ser propuesta y aprobada sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente: en este caso el régimen urbanístico aplicable permanece inalterado y la homologación consistiría en añadir una documentación complementaria al planeamiento que ya estaba en vigor, sin alterar sus previsiones.

El nuevo documento no cambia, pues, las pautas reguladoras de lo que se puede hacer con el suelo: Se limita a identificar las partes del plan que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por contra, se considerarán ordenación pormenorizada.

En este caso la homologación es una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio por el municipio de nuevas competencias en materia de planeamiento hasta agotar las máximas posibilidades legales.

SEGUNDO: HOMOLOGACIÓN COMPLEMENTARIA.

La homologación puramente declarativa puede ser, en algunos casos, imposible, sobre todo en aquellos municipios donde rigen normas subsidiarias. Puede suceder que las determinaciones de las **NNSS** vigentes sean excesivamente escasas u opacas para poder definir una ordenación estructural.

Este problema se plantea con frecuencia en los suelos que, en terminología de la legislación estatal se denominaban "suelos aptos para urbanizar". Así, para definir una ordenación estructural hay que delimitar (gráficamente) sectores de planeamiento para su desarrollo por planes parciales autónomos, lo que exige prever una red primaria de infraestructuras (red viaria) y dotaciones (parques públicos).



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Es posible que nada de eso se hubiera contemplado en el planeamiento en vigor. En estos supuestos la homologación, en la modalidad más simple, no tiene por que modificar las determinaciones del planeamiento vigente, pero sí es preciso que las complemente” .

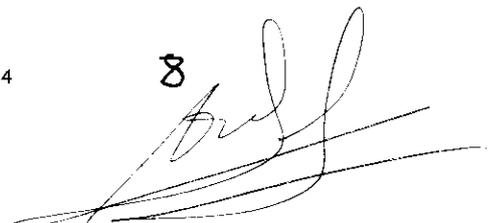
En el presente documento, y conforme se desarrollan todas sus determinaciones, se especifican aquellas que son **declarativas** (la mayoría, ya que se trata de un documento de convalidación de la ordenación vigente) y aquellas que son **complementarias** (sólo en los supuestos de que la ordenación vigente necesite una adición para su adaptación a la LRAU).

En efecto, se asume plenamente el objetivo fundamental de mantener la ordenación vigente, ya que se encarga de mantener los suelos aptos para urbanizar (ahora **urbanizables**), con sus unidades de ejecución, defendiendo los contenidos del planeamiento vigente, y diferenciando, en cuanto al resto de las **INSS**, la ordenación estructural de la pormenorizada.

De ahí que antes se trate de **complementar** que de alterar la ordenación vigente. La configuración de una ordenación para el término excede de las intenciones del presente documento, puesto que es objeto de una revisión del planeamiento a nivel global, que no se pretende.

No obstante lo anterior, y como resulta evidente, no se puede obviar que, en supuestos puntuales, se precise un ajuste para adaptar la situación actual existente a su nuevo régimen legal regulador, supuestos en los que sí se puede considerar el presente documento como complementario.

En todo caso, hay que señalar que el presente documento incluye un nivel de ordenación muy avanzado y propio de una Homologación definitiva, si bien trata, además, de cumplir la función de servir de documento de avance para la evacuación del trámite de Concierto Previo por la COPUT, órgano encargado de su aprobación definitiva, según dispone el art. 38 de la LRAU y el 43 del RP.



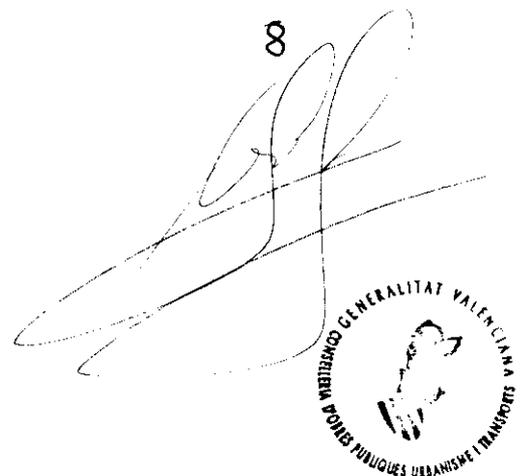
HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Así, se incluye toda la documentación señalada en el art. 44 de RP como necesaria para este trámite, además de toda la restante documentación que se incorpora, propia de un documento más avanzado.

Lo que se justifica debido a que, al tratarse de un documento que se redactó y presentó antes de la aprobación del Reglamento, momento en el que no se precisaba el contenido de este trámite, se avanzó en los trabajos de redacción, por lo que el contenido excede de lo que exige el RP.

Aún así, y puesto que el exceso de documentación presentada puede incluso contribuir a un mejor y más preciso trámite de Concierto Previo, y ya que toda la documentación del art. 44 se incluye, entendemos que resulta más procedente la presentación de la documentación tal y como se hace, antes que proceder a la redacción de un documento nuevo que elimine parte del trabajo ya hecho.

8



MEMBRANO GENERALITAT VALENCIANA
DEPARTAMENT D'URBANISME I TRANSPORTS

2. FUNDAMENTOS LEGALES

Los fundamentos legales vienen constituidos, de modo primario, por la facultad municipal de tramitación de planeamiento urbanístico para su término y, concretamente, por la facultad de la LRAU para la realización de tal adaptación, de modo voluntario, en su régimen transitorio. En tal sentido el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley, dispone que:

- “ 2. Los Municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la Homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus Sectores. Dicha Homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley (arts. 38, 39 y concordantes) y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:
- A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el art. 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del art. 17.4. (...).
- B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la previsión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su art. 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.
3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.”



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Así, resulta tarea propia de la Homologación que se redacta la justificación de que la ordenación propuesta cumple las previsiones de lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento, que resume el artículo 17.1 de la LRAU:

" 17. Plan General.

1. Los Planes Generales establecerán, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- B) Clasificación del suelo.
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.
- E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar un tránsito intenso.



§

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo."

Consecuentemente, resulta clara la facultad legal de aprobación del presente documento a iniciativa municipal, si bien creemos conveniente hacer una serie de consideraciones en relación a la potestad municipal para tal decisión. Este ámbito competencial es declarado expresamente en la Exposición de Motivos de la RAU en los siguientes términos:

"La ley reconoce a la política urbanística municipal, decidida por los Ayuntamientos, un papel preponderante en la aceptación, condicionamiento o rechazo de las iniciativas de solicitudes particulares de programación.

El poder público municipal, expresión de la voluntad democrática de la colectividad local, con autonomía constitucionalmente garantizada, no puede seguir siendo, en nuestro contexto constitucional, un mero agente gestor en régimen reglado de decisiones urbanísticas planificadas por poderes supralocales.

Ese papel estrictamente ejecutor de decisiones urbanísticas ajenas (que asignaba a los Municipios la legislación anterior) es, por inadecuación al actual contexto institucional, el origen de multitud de conflictos que se han venido produciendo tanto en las relaciones interinstitucionales como en las relaciones jurídicas entre el Municipio y los particulares".

El planteamiento de la Exposición de Motivos es aparentemente sugerente, pero contiene ciertas inexactitudes y conviene, por otro lado, comprobar su traducción en el proyecto de ley. En efecto, parte de un supuesto discutible refiriéndose a la legislación anterior como limitadora de las competencias municipales.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

El ordenamiento jurídico vigente en la actualidad, incrementado por la Jurisprudencia asigna la competencia en materia de ordenación, gestión y policía urbanística a los Ayuntamientos, no el papel de mero gestor de decisiones adoptadas por otras instancias. Así, la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su artículo 25.2.d), asigna a los Municipios la competencia en materia de: "Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales".

Estas competencias se encuentran tuteladas por la Constitución en sus artículos 137 y 140, que proclama su "...autonomía para gestión de sus respectivos intereses".

Esta asignación competencial debe ser puesta en relación y equilibrio con lo dispuesto por el artículo 31 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana y el artículo 148.1.3º de la Constitución. El ejercicio de las competencias en materia de urbanismo propias de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos ha supuesto la producción de innumerables conflictos, que la Jurisprudencia ha venido resolviendo a la luz de la Constitución.

La importante Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, de 13 de julio de 1.990 (y 30 de enero de 1.991), aborda el principio de **autonomía municipal traducida al campo del derecho urbanístico** tras la promulgación del texto constitucional vigente. Así dice el Tribunal Supremo:

"Ciertamente los artículos 41 del TRLS y 132 del RP configuran la aprobación definitiva como el resultado del estudio del plan "en todos sus aspectos", tanto los reglados como los de oportunidad o discrecionales, pero es claro que este criterio preconstitucional ha de ser entendido a la luz de las exigencias de la autonomía municipal -sentencias de 14 de marzo y 18 de julio de 1.988- proclamado en los artículos 137 y 140 de la Constitución de todo el ordenamiento jurídico -artículo 5.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial principio éste que opera con una especial intensidad respecto de las normas anteriores a la Constitución".



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Ya en este punto será preciso recordar que la Constitución atribuye a los municipios autonomía **"para la gestión de sus respectivos intereses"**. Esta es su finalidad u objeto y por tanto la base de la autonomía:

- a) **positivamente**, la autonomía municipal significa un derecho a la comunidad local a la participación, a través de los órganos propios, en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación entre los intereses locales y supralocales dentro de tales materias o asuntos -sentencias del Tribunal Constitucional de 28 de julio, 32/81-;
- b) **negativamente** es de indicar que la autonomía no se garantiza por la Constitución, como es obvio, para incidir de forma negativa sobre los intereses generales de la nación o en otros intereses generales distintos de los propios de la entidad local.

Y así las cosas, resulta claro que la diversidad de intereses presente en el campo el urbanismo hacen de la potestad de planeamiento **unapotestad de titularidad compartida para los municipios y las Comunidades Autónomas**-sentencias de 20 de marzo, 10 y 30 de abril, 2 y 9 de julio de 1.990, etc.- su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento bifásico en el que a la aprobación provisional del municipio, en lo que ahora importa, siguen en el tiempo la definitiva de la Administración.

Partiendo de la base de que "en la relación entre el interés local y el interés supralocal es claramente predominante éste -sentencia del Tribunal Constitucional 179/89, de 29 de octubre- queda perfectamente justificado que, en el aspecto temporal, la decisión autonómica se produzca con posterioridad a la municipal y que, en el aspecto **sustantivo**, aquélla haya de contemplar el plan.

Y lo hará, no sólo en sus aspectos reglados, sino también en los **discrecionales** que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores".

8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

La misma sentencia antes aludida aborda el trascendental tema de los límites de las potestades de control de la Comunidad Autónoma al aprobar definitivamente los planeamientos municipales que le son remitidos. Así señala la Sentencia:

"Y cuando la alusión que acaba de hacerse a la conexión de los intereses locales y supralocales, es de señalar que una acomodación del artículo 41 del Texto Refundido al principio constitucional de la autonomía municipal ha de concretar la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

A) **Aspectos reglados del plan:** control pleno de la Comunidad con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:

- a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal o el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.
- b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.

B) **Aspectos discrecionales.**

También aquí es necesaria aquella subdistinción:

- a) Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés comunitario. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin transcendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- a') Serán, sí, viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la jurisprudencia -sentencias de 1 y 15 de diciembre de 1.986, 19 de mayo y 11 de julio de 1.987, 18 de julio de 1.988, 23 de enero y 17 de junio de 1.989, 20 de marzo, 30 de abril y 4 mayo de 1.990, etc-.
- b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.
- b) Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior: además de lo ya dicho antes en el apartado a'), aquí y dado que "en relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último" -sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/89- resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria".

El cuadro resultante, por tanto, es el siguiente:

A) Aspectos reglados del Plan:

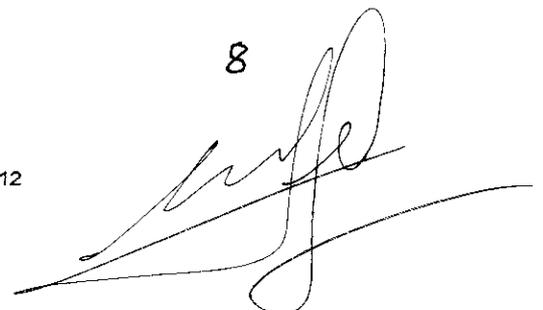
- **Control pleno de la Comunidad**, aunque matizaciones respecto de los conceptos jurídicos indeterminados.

B) Aspectos o determinaciones de oportunidad o discrecionales:

- En materias de **interés local**, la **competencia es plena municipal** salvo arbitrariedades.



8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- En materias de **interés supralocal**, el control corresponde a la **Comunidad Autónoma**.

Resulta obvio, por tanto, que el señalamiento de las expectativas de crecimiento o expansión, la clasificación del suelo y la definición del modelo territorial del municipio, **corresponden a los municipios**

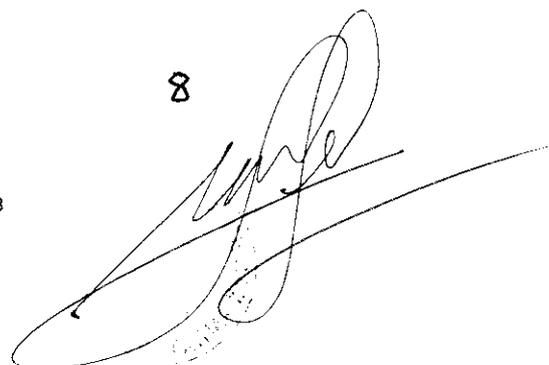
En coherencia con lo dicho y en relación a las facultades legislativas de la Comunidad Autónoma es preciso acudir a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la sentencia de 28 de julio de 1.981, sobre la Ley de Diputaciones catalanas, que se ha servido de la doctrina de la garantía institucional para defender un núcleo de la autonomía local indisponible, **incluso, para el legislador ordinario**.

Razona en este sentido el Tribunal que:

"... el orden jurídico-político establecido por la Constitución asegura la existencia de determinadas instituciones a las que se considera como componentes esenciales y cuya preservación se juzga indispensable para asegurar los principios constitucionales, estableciendo en ellas un núcleo o reducto indisponible por el legislador", añadiendo que "no cabe establecer a priori cuál es el límite constitucional de la reestructuración de las autonomías locales, pero las autonomías garantizadas no pueden ser abolidas, pues la protección que la Constitución les otorga desborda con mucho de la simple remisión a la ley ordinaria en orden a la regulación de sus competencias

El legislador puede disminuir o acrecentar las competencias hoy existentes, pero no eliminarlas por entero, y, lo que es más, el debilitamiento de su contenido sólo puede hacerse con razón suficiente y nunca en daño del principio de autonomía que es uno de los principios estructurales básicos de nuestra Constitución".

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

El Tribunal Constitucional, en esta línea, en la sentencia de 2 de febrero de 1.981, ha vinculado los conceptos autonomía - gestión respectivos intereses- competencias, y en base a ellos establecido que:

"... la gestión de los respectivos intereses exige dotar a cada Ente de todas las competencias propias y exclusivas que sean necesarias para satisfacer el interés respectivo" y que "la autonomía garantizada a cada Entidad lo es en función del respectivo interés", en este caso el interés del municipio. Por otra parte, es evidente que la gestión de intereses propios exige, de un lado, una autonomía para poder gestionarlos y, del otro, unas competencias para alcanzar los fines que se pretenden".

En igual sentido se manifiesta la sentencia del Tribunal Constitucional de 23 de diciembre de 1.982:

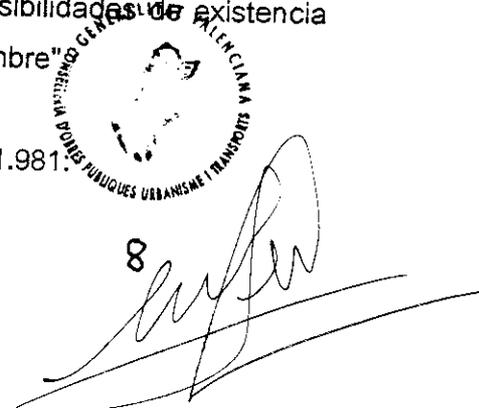
"La determinación de cuáles sean estos intereses es obra de la Ley que las atribuye, en consecuencia, competencias propias, pero que, en todo caso, debe respetar la autonomía y, como substrato inexcusable de éstas, reconocerles personalidad propia".

Es decir, la reducción de la capacidad de decisión de los Entes locales en la gestión de sus respectivos intereses tiene un límite, a partir del cual se afectaría a la garantía institucional de aquéllos. **Estagarantía de autonomía a los municipios en la gestión de sus propios intereses** está reconocida en el artículo 1 de la Ley de Bases del Régimen Local.

En la citada S.T.C. de 28 de julio de 1.981, se establece:

"Dicha garantía (institucional) es desconocida cuando la institución es limitada, de tal modo que se la priva prácticamente de sus posibilidades de existencia real como institución para convertirse en un simple nombre".

Así se manifiesta la sentencia del TC de 2 de febrero de 1.981.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

"... Posición de superioridad que permite afirmar -como admiten expresamente los recurrentes y se admite en el Derecho comparado- que el principio de autonomía es compatible con la existencia de un control de legalidad sobre el ejercicio de las competencias, si bien entendemos que no se ajusta a tal principio la previsión de controles genéricos e indeterminados que sitúen a las entidades locales en una posición de subordinación o dependencia cuasi jerárquica de la Administración del Estado u otras entidades territoriales.

En todo caso, los controles de carácter puntual habrán de referirse normalmente a supuestos en que el ejercicio de las competencias de la entidad local incidan en intereses generales concurrentes con los propios de la entidad, sean del municipio, la provincia, la Comunidad Autónoma o el Estado".



8

A handwritten signature in black ink, written over the seal. The signature is cursive and appears to be 'Sax'.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO.

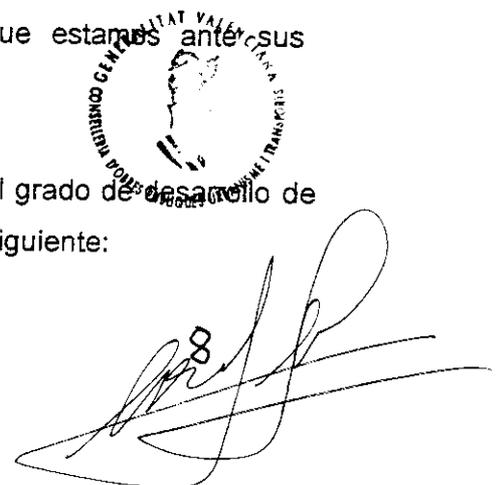
El planeamiento vigente en el municipio de Sax viene constituido por el documento de Revisión de **NNSS** Municipales aprobado por la **COPUT** de la Generalitat Valenciana. Su tramitación se inició antes de la entrada en vigor de la **LRAU**, por lo que, conforme a su régimen transitorio, que ya hemos señalado, obtuvo su aprobación definitiva redactado conforme al **TRLS** de 1.992. Este documento, cuya tramitación se inició en 1.981, se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de marzo de 1.984. Las **NNSS** derogaban y sustituían como documento de ordenación del territorio al anterior de 1.976 de Delimitación de Suelo Urbano.

El documento de **NNSS** vigente fue sometido a Avance de Planeamiento en marzo de 1.992, y durante su tramitación se aprobó el **TRLS** de 1.992 y la **LSNU** de la Comunidad Valenciana, por lo que, con el resultado del Avance y de las innovaciones a incorporar por tales aprobaciones, se redactó un borrador inicial del texto definitivo. Este fue aprobado inicialmente en octubre de 1.992 y, tras una nueva exposición pública, nuevamente se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento y se remitió para aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Consecuentemente, nos encontramos con un documento de planeamiento que, debido a su dilatada tramitación y a la configuración del mismo como fuertemente influido por los trámites de información pública, que el propio documento refleja en gran medida, se encuentra en sintonía con las previsiones del municipio.

Además de lo anterior, por su adaptación tanto a la **LSNU** de la Comunidad Valenciana como al **TRLS** de 1.992 facilita la labor de homologación, puesto que no se trata de textos legales ajenos a la propia **LRAU**, sino que estamos ante sus antecedentes inmediatos que, parcialmente, adapta y adopta.

En un Informe de la Oficina Técnica Municipal sobre el grado de desarrollo de las **NNSS** vigentes, se recomienda, además de lo anterior, lo siguiente:



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- ✓ Mantener la línea de las fachadas existentes en la calle Carlos Regino Soler, nº 5, 7 y 9, siguiendo las inercias generales, con quiebros irregulares.
- ✓ Anular la previsión de un gran espacio en el área de la citada calle y destinarlo a un edificio de viviendas sociales, retomando la normativa anterior a la revisión de las **NNSS**.

Se ha detectado, además, un error apreciable en la Unidad de Ejecución Nº 3, U.E. 3, que afecta a la Superficie de la Unidad de Ejecución, a la Superficie de cesión de espacios libres y al Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Si bien la presente Homologación Global esno **modificativa**, este Equipo Redactor considera que es preciso corregir el error detectado a la mayor brevedad y que hacerlo en el Documento Técnico de Homologación es lo más conveniente para el municipio sin demorar la actividad urbanística, todo ello en el estricto cumplimiento de la legalidad vigente.

Las características de los parámetros alterados por las **NNSS** vigentes y que se pretende restablecer son las siguientes:

A) Superficie de la Unidad de Ejecución:

NNSS 1.758 m/2

Homologación..... 3.640,38 m/2

B) Superficie de cesión de espacios libres:

NNSS 936 m/2..... 53.24%

Homologación..... 1.564,41 m/2..... 42.96%

C) Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

NNSS 85%

Homologación..... 100% Art. 60.2 LRAU



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

4. OBJETIVOS DE ORDENACION. RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS EN EL TERRITORIO

Tal y como se ha expuesto, el objetivo esencial del presente documento es el de adaptar a la LRAU las **NNSS** vigentes, por mor de la mayor agilidad que, una vez adaptadas, tendrá la tramitación del planeamiento en el municipio.

De ahí que no se pretenda tanto la introducción de nuevas variables como de adaptar las vigentes, sin renunciar, evidentemente, a complementar las que lo estimen precedente. En todo caso, podemos señalar las siguientes determinaciones como objetivos del presente documento:

1. Mantenimiento de la ordenación vigente.
2. Delimitación del suelo urbano tal y como lo contienen las Normas Subsidiarias vigentes.
3. Delimitación de los sectores definitorios de planeamiento parcial, por referencia al suelo apto para urbanizar actual, fijando sus condiciones de sectorización.
4. Mantenimiento de la ordenación actual del suelo no urbanizable.
5. Definición de la red primaria de dotaciones e infraestructuras públicas.
6. Fijación de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.
7. Condiciones de programación de las actuaciones integradas para que sea posible su programación y fijación de criterios de adjudicación de Programas.
8. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Se trata de una serie de cuestiones que se concretan en el **segundo** documento del presente expediente, bien para justificar su mantenimiento en las condiciones actuales, bien para la introducción de las correcciones que fueran precisas.

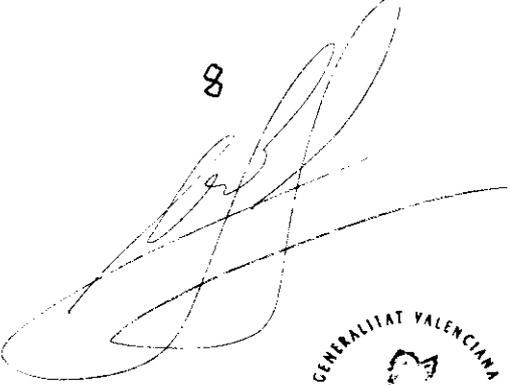


5.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

El cuadro resumen de Superficies según la Clasificación del Suelo de las NNSS vigentes es el siguiente:

✓ SUELO NO URBANIZABLE SNU.....	5.950,07 Ha
Protección por sus valores ecológicos y paisajísticos (VEP).....	1.575,55 Ha
Protección Agrícola (VA).....	3.714,02 Ha
Régimen General.....	751,60 Ha
Protección de Infraestructuras.....	incluida en anteriores.
✓ SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN SAU.....	107,70 Ha
SAU nº 1 El Castillo.....	29,8 Ha
SAU nº 2 Río Vinalopó.....	3,7 Ha
SAU nº 4 Loma del Sombrero.....	46,2 Ha
SAU nº 5 Ampliación Castillo.....	28,0 Ha

8

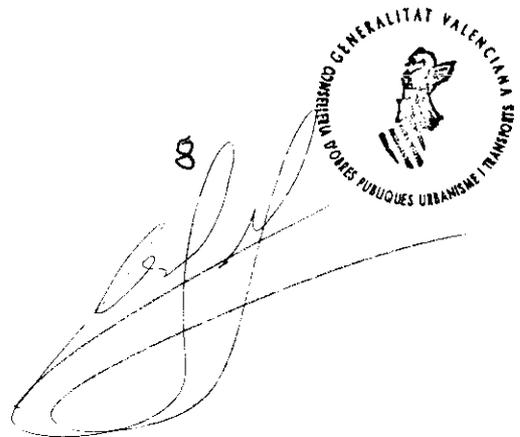


HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

El cuadro resumen de Superficies según la Clasificación del Suelo de esta Homologación de las NNSS es el siguiente:

- ✓ **SUELO NO URBANIZABLE SNU..... 5.955,37 Ha**
- Protección por sus valores ecológicos y paisajísticos (VEP)..... 1.575,55 Ha
 Protección Agrícola (VA)..... 3.719,32 Ha
 Régimen General..... 751,60 Ha
 Protección de Infraestructuras..... incluida en anteriores.
- ✓ **SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN SAU..... 102,40 Ha**
- SAU nº 1 El Castillo29,8 Ha
 SAU nº 2 Río Vinalopó..... 3,7 Ha
 SAU nº 4 Loma del Sombrero.....40,9 Ha
 SAU nº 5 Ampliación Castillo.....28,0 Ha

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

✓ SUELO URBANO.....	151,13 Ha
Area 1 Casco Histórico.....	20,50 Ha
Area 2 Ensanche.....	52,10 Ha
2.1.	9,4 Ha
2.2.	42,7 Ha
Area 3 Ensanche unifamiliar.....	30,90 Ha
Area 4 Ensanche del Cosso.....	10,70 Ha
Area 5 Unifamiliar.....	2,70 Ha
Area 6 Industrial.....	34,23 Ha
6.1.	21,18 Ha
6.2.	13,05 Ha

8



**6.- PLANO DE INFORMACION
(ART. 44.1.B REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. RP).**

Conforme a lo exigido por el art. 44.1.B del RP, se acompaña Plano de Información, reflejando la clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

6.1.- EL PLANO DE INFORMACION. EXIGENCIA PARA EL CONCIERTO PREVIO.

**6.1.1.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. ART.43 Y 44. SECCIÓN C.
CONCIERTO PREVIO.**

Artículo 43. Función del concierto previo.

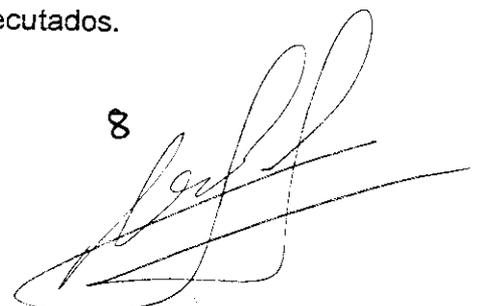
El concierto previo tiene por objeto garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de la Comunidad.

Artículo 44. Documentación del concierto previo.

1. El documento que se presente a los efectos de formalizar el trámite de concierto previo en la Consellería competente en materia de urbanismo, deberá incorporar el siguiente contenido en el grado más adecuado a las características del municipio:

A. Memoria informativa...

B. Plano de información, que refleje la clasificación y calificación del suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados y su grado de ejecución, de los no ejecutados.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- C. Memoria Justificativa...
- D. Plano de Ordenación, a escala 1: 10.000, de
 - a) Clasificación y calificación del suelo, justificando su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.
 - b) Red primaria o estructural .

2. La documentación indicada en el número anterior deberá adecuarse al objeto concreto del concierto previo y no contendrá más información que la necesaria para ello.”

6.1.2.- CONCLUSIONES.

- 1- Que los planos del concierto previo solo contendrán las determinaciones relativas al objeto del concierto previo: art.43 RPU “garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de la Generalitat.”
- 2- Que, no obstante, la memoria de la homologación sólo hace referencia al Plano de información, cuyo contenido será el establecido en el art. 44.1.b RPU.

El contenido de los planos señalados se refiere a los siguientes elementos:

- ✓ Clasificación y calificación del suelo.
- ✓ Red primaria o estructural.



8

6.2.- CONTENIDO DEL PLANO DE INFORMACION.

A) Consideraciones previas.

- En atención al objeto del trámite de concierto previo, debemos señalar únicamente aquellos elementos que pudieran afectar a municipios colindantes o a Planes de ámbito de actuación superior al municipal.
- Por otra parte, parece difícil incluir en un solo plano, del uso concreto que se asigna al suelo: dotacional (parques, viales, instalaciones deportivas, sanitarias), residencial, industrial o comercial. Todo ello para cada uno de los elementos que conforman el territorio municipal.
- Así, se nos plantea determinar qué elementos incluir en el plan relativos a la calificación y clasificación del suelo (art. 44.1.b RPU), y al objeto del concierto previo (art.44.2 RPU), que no es otro que el de "definir un modelo municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los planes de acción territorial" (arts. 43 y 157 RPU). Estos elementos a incluir en el plano, pudieran ser los siguientes:

1- **Clasificación del suelo. Plano 3.**

. Suelo urbano(SU), suelo urbanizable (SUr) y suelo no urbanizable (SNU).

2- **Calificación del suelo (por planos).**a) **Plano 2. Red Primaria o estructural.**

- Ferrocarriles.
- Carreteras: red supralocal y red local.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Ambas infraestructuras tienen una evidente repercusión en los municipios colindantes, y son elementos de estructuración del territorio. Los demás elementos señalados en el plano (parques públicos, zonas verdes, y equipamientos públicos), al referirse solo al suelo urbano, no parecen relevantes para el objeto que nos ocupa.

b) Plano 4. Suelo urbanizable. Areas de reparto. Ambito de los instrumentos de desarrollo.

- Areas de reparto 1, 2 y 3.

c) Plano 4.1. Suelo urbanizable. Unidades de Ejecución.

d) Plano 4.2. Suelo urbanizable. Sectores.

Deben señalarse todas las áreas de reparto en que se divide el suelo urbanizable, señalando el destino previsto para cada una de ellas (residencial, industrial). La elección de unas zonas concretas como industriales, o la previsión de futuras zonas residenciales, también pueden tener una repercusión en los municipios colindantes; por ello parece necesaria su inclusión en el plano.

e) Plano 5. Suelo no urbanizable. SNU.

- ✓ SNU de protección especial por sus valores ecológicos y paisajísticos. (VEP).
- ✓ SNU en régimen general. (RG).
- ✓ SNU agrícola. (VA).
- ✓ SNU en régimen general sujeto a PERMR.

Todas estas zonas son limítrofes con municipios colindantes, y por tanto, son uno de los elementos más a tener en consideración, a la hora de determinar la coherencia de la ordenación municipal en relación a la ordenación prevista en los municipios colindantes



8

f) Plano 6. Areas de suelo urbano.

No se incluye, ya que su determinación no afecta a la ordenación de los municipios colindantes ni a la ordenación estructural del territorio.

g) Plano 7. Clasificación y Calificación del suelo urbano.

No se incluye, ya que su determinación no afecta a la ordenación de los municipios colindantes ni a la ordenación estructural del territorio.

h) Afecciones y servidumbre. Dominio público.

- Línea eléctrica.
- Red de agua potable.
- FF.CC.
- Río Vinalopó.
- Vías Pecuarias.

Todos estos elementos tienen continuidad en los municipios colindantes, y por ello parece aconsejable su inclusión.

i) Plano 8. Ordenación estructural.

No se incluye, ya que se refiere a elementos del casco urbano.

j) Clasificación del suelo en municipios colindantes.

Debe señalarse la clasificación del suelo de los municipios colindantes, en aquellos territorios que lindan con el municipio de Sax, tal como señala el plano en cuestión (SU, SUP, SUNP, SNU).



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

k) Plano 9. Planta general y conexión de la red de saneamiento.

- Colector general.

Este Equipo Redactor considera que no tiene repercusiones de carácter supramunicipal, por lo que no se incluye.

l) Plano 10. Protección de infraestructuras y sistemas generales.

- Protección de infraestructuras y sistemas generales.

Debe incluirse esta zona de protección, ya que las infraestructuras y los sistemas generales tienen una evidente repercusión en el ámbito supramunicipal.

m) Plano 11. Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Industrial Sector Loma del Sombrero.

n) Vías pecuarias.

- Las determinaciones de este plano se encuentran en el Plano 14.

Sax, febrero de 2.001.

EQUIPO REDACTOR:

M&K INGENIERÍA CIVIL SL

Fdo: **Enrique Maza Martín**. Ingeniero de Caminos.

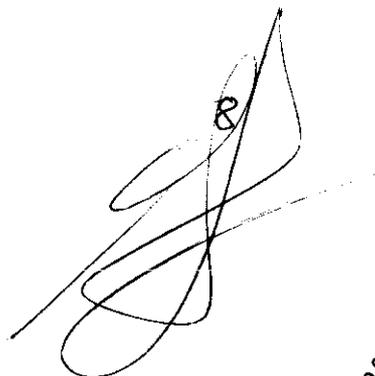
Juan Enrique Serrano López. Abogado Urbanista Colaborador.

Carlos E. San Vicente Bravo. Abogado Urbanista.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

DOCUMENTO II: JUSTIFICACIÓN DOCUMENTAL

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

Tal y como se ha venido exponiendo en el presente expediente, el modelo territorial propuesto no supone alteración alguna respecto al que las Normas Subsidiarias vigentes de 1.992 preveían.

En este sentido, entendemos que la opción planteada resulta la más lógica. Obviamente, no se trata de un municipio que, en seis años, sea capaz de dejar desfasadas las previsiones urbanísticas efectuadas. La ausencia de grandes tensiones urbanísticas hace que el modelo territorial de las Normas sea perfectamente válido y aplicable actualmente, no procediendo, por tanto, su alteración sustancial.

Ya se ha señalado que, la finalidad del presente expediente es la de adaptar a la nueva regulación vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana, constituida por la **LRAU** y su Reglamento de Planeamiento, un instrumento de planeamiento de carácter general que ya se aprobó adaptado a una normativa anterior a la entonces vigente, que ni siquiera es hoy aplicable.

Son demasiados desfases y la viabilidad de su aplicación queda seriamente afectada en ocasiones, no siendo, en absoluto, práctica.

Por lo anterior, se pretende la adaptación a esta nueva normativa reguladora, sin renunciar, eso sí, a pequeñas correcciones y adaptaciones, nunca modificadoras del modelo de desarrollo previsto, impuestas por las nuevas circunstancias normativas aplicables.

Así, el contenido del apartado que a continuación se desarrolla, trata, a partir de ahora, de señalar las líneas maestras de dicha adaptación, con los siguientes objetivos:

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- ✓ Diferenciar entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada;
- ✓ Diseñar la red primaria de dotaciones;
- ✓ Regular las diferentes clases de suelo;
- ✓ Fijar las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana **DEUT**;
- ✓ Establecer las condiciones de programación; y
- ✓ Delimitar las Areas de Reparto.

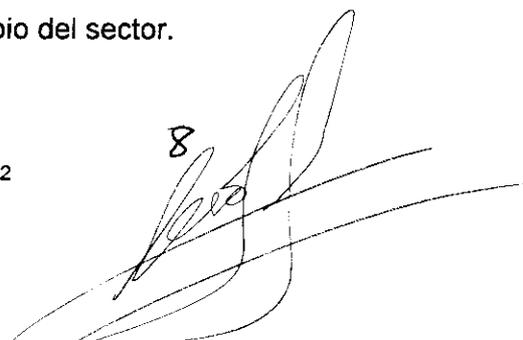
Se trata, en definitiva, de demostrar que el modelo territorial diseñado es el mismo, y que sus previsiones se han adaptado convenientemente a las exigencias de la **LRAU** y al nuevo Reglamento de Planeamiento, **RP**.

Dado el carácter declarativo y complementario, por tanto, no modificativo, de la presente Homologación, se mantiene la actual delimitación de Unidades de Ejecución del suelo Urbano, así como los parámetros de planeamiento y condiciones de gestión señalados en las Normas Urbanísticas.

No obstante, y en todo caso, habrá de atenerse a lo señalado en el presente documento en cuanto a las condiciones de planeamiento y gestión, así como a lo señalado por las Disposiciones Transitorias de la **LRAU** y el **RPCV**, en cuanto a la vigencia y aplicabilidad de las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados o en tramitación a la entrada en vigor de ambos cuerpos normativos.

Como observaciones de aplicación general en esta Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax, incluimos las siguientes:

- A) Condición general de las zonas de protección y afección de carreteras de titularidad supramunicipal: Todos los sectores de planeamiento de desarrollo de las **NNSS** que sean colindantes con carreteras de ámbito supramunicipal, integrarán la zona de protección y afección dentro de la red de dotaciones de las **NNSS**, debiendo ser cedida en caso de que afecte al ámbito propio del sector.



8

Sevilla

AYUNTAMIENTO GENERALITAT VALENCIANA
DEPARTAMENT D'URBANISME I MOBILITAT
SERVEI D'ESTUDI I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- B) Redes: Todas las conducciones serán subterráneas, incluidas las extensiones de telefonía y eléctricas. Cuando en el ámbito de una actuación existan conducciones aéreas, éstas deberán desviarse o procederse a su canalización subterránea.
- C) El reintegro de los costes de extensión de redes será de cuenta de la compañía suministradora, en los casos que proceda, de conformidad con el artículo 67.1 de la LRAU. La referencia de las fichas que así lo contengan queda supeditada a la regulación vigente.
- D) Dotación mínima de agua: Para todas las actuaciones se fija una dotación mínima de agua de 250 litros por habitante y día.
- E) En cuanto a las cesiones de aprovechamiento lucrativo a la Administración Urbanística actuante, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la Circular de 18 de mayo de 1998, de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre la incidencia de la Ley 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones en la legislación urbanística valenciana, de la que reproducimos sus apartados más significativos:

“**Sexto. Deberes de los propietarios en suelo urbano.** En los supuestos excepcionales en los que proceda la Actuación Integrada en Suelo Urbano, conforme al art. 9.2 LRAU, a sensu contrario, además de los deberes establecidos en el art. 14.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, deberán cumplimentarse las obligaciones, cesiones y cargas definidas en la LRAU. Debe advertirse que la cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito que como máximo fija la referida Ley estatal, en la Comunidad Autónoma Valenciana ha quedado fijado por el artículo 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat en el 0%, al coincidir en el suelo urbano el aprovechamiento subjetivo con el aprovechamiento tipo.



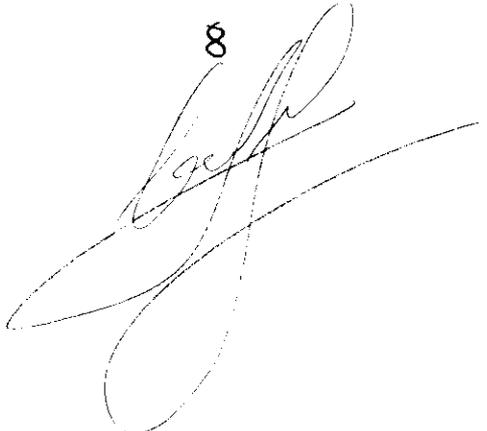
8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Octavo. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable. - Además de los deberes establecidos en el art. 18 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones deberán de cumplimentarse los derivados de la LRAU.

En este caso la cesión obligatoria y gratuita a la administración actuante del suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente que con carácter máximo fija la Ley estatal, se concreta en el artículo 19 de la antedicha Ley 14/97 en el 10% del aprovechamiento tipo, salvo las áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje menor."

8

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

2.- ORDENACION PROPUESTA.

2.1.- ORDENACION ESTRUCTURAL Y ORDENACION PORMENORIZADA. COMPETENCIAS MUNICIPALES.

Sin duda una de las cuestiones esenciales del presente documento se concreta en la identificación del ámbito de competencias municipales efectivas en materia de planeamiento y gestión urbanística que permita el eficaz y buen gobierno de los intereses municipales, no supeditados a la intervención, en la medida de lo posible, de otras administraciones.

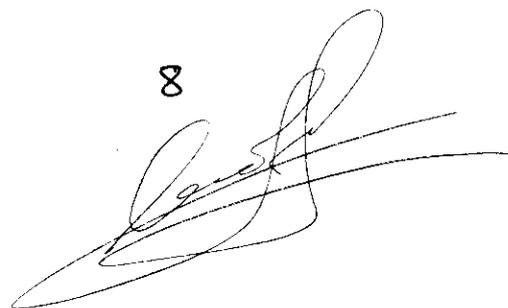
A tal efecto es imprescindible delimitar el alcance de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada por estar cada una de ellas atribuida a esferas patrimoniales distintas.

La **LRAU** ha introducido entre otros ciertos cambios sustanciales en los contenidos y estructura jerárquica de los instrumentos de planeamiento. Así surgen los conceptos de Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada a los que se refieren sus arts. 17 y 18, respectivamente.

Y, más en profundidad, los artículos 5 a 25 del nuevo Reglamento de Planeamiento, **RP**.

No puede olvidarse que las Ordenanzas Municipales de Edificación se desgajan del contenido propio y normal del Planeamiento y adquieren autonomía e identidad propia, su contenido se precisa en el **Artículo quince.- Ordenanzas municipales de la LRAU** (que reitera el 4 del Reglamento de Planeamiento) que dispone:

“Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'AYUNTAMIENTO DE SAX' and 'SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO' around the perimeter. The signature is a cursive script that appears to read 'Luis...'.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico” .

La cuestión fundamental a dilucidar es la de distinguir y delimitar conceptual y materialmente la idea de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada, clarificando su esquema competencial. La mejor aproximación a su distinción y diferenciación la hace el Reglamento de Planeamiento, en sus artículos 5 a 25. El esquema se va perfilando con claridad, de forma que la premisa previa a destacar es que se establece una relación jerárquica:

- ✓ La **Ordenación Estructural** (arts. 5 a 25 RP) es el armazón y contenido sustancial del Plan, la importante, cuya aprobación corresponde a la Generalitat (arts. 35 a 43 LRAU);
- ✓ la **Ordenación pormenorizada** (art. 26 RP), es la categoría inferior, y cuya competencia es exclusivamente municipal (art. 52 LRAU), si bien con control previo de la Generalitat a través de las Cédulas de Urbanización (arts. 31 y 56 LRAU).

Se incluyen, además, como ordenación estructural, todos aquellos elementos, determinaciones y parámetros así definidos en la LRAU y su Reglamento, aunque en la presente homologación no hayan sido listados:

- ✓ La calificación global de las zonas de suelo urbano y urbanizable.
- ✓ La delimitación de los sectores de suelo urbanizable.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

En cuanto a la Delimitación de los Sectores de Suelo Urbanizable, éstos vienen recogidos en el Capítulo III de las Normas de la Homologación, y se definen en los documentos gráficos PLANO 4.1 SUELO URBANIZABLE. UNIDADES DE EJECUCIÓN. y PLANO 4.1 SUELO URBANIZABLE. SECTORES.

- ✓ Las áreas de reparto y ámbitos de los instrumentos de desarrollo.

En cuanto a las Áreas de Reparto y Ambito de los instrumentos de desarrollo, vienen recogidas en el Capítulo IV y en el PLANO 4 SUELO URBANIZABLE. ÁREAS DE REPARTO. ÁMBITO DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

- ✓ Las tipologías globales.

En cuanto a las Tipologías Globales, vienen recogidas en las fichas de planeamiento.

- ✓ El aprovechamiento tipo.

En cuanto al Aprovechamiento Tipo, AT, viene recogido en las fichas de gestión.

- ✓ La edificabilidad bruta.

En cuanto a la Edificabilidad Bruta, EB, viene recogida en las fichas de planeamiento.

8



2.2.- RED PRIMARIA. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PUBLICAS.

(Arts. 17.1.J y 17.2 LRAU; art. 5.J y 25 RP). El Capítulo III del Título I, " Las Redes de reserva de suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que deben cumplir"), arts. 27 a 36 distinguen entre red primaria y red secundaria, siendo la primera perteneciente a la categoría de ordenación estructural y la secundaria a la categoría de ordenación pormenorizada.

Debe señalarse que, con el fin de dotar al Municipio de un planeamiento que favorezca la gestión sin establecer indeseables límites a la actuación urbanística administrativa, se ha considerado conveniente que el documento de Homologación se limite a señalar cómo serán de aplicación todas aquellas fórmulas que contempla la legislación estatal y urbanística vigente.

Así, se posibilita la elección del sistema o fórmula de gestión más acorde con las circunstancias concretas concurrentes en el momento en que se aborde la ejecución del planeamiento.

"27. Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.

1. El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas han de configurarse como conjunto integrado de espacios dotacionales.
2. El terreno que se incluya en las Redes Primarias y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.
3. Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión, de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas" .



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

39. La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.

1. El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principios espacios de uso colectivo.
2. La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluirán en ella las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas: (...)” .

“29. Red Secundaria.

1. La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.
2. La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pomenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de destino público de los que tengan destino privado.
3. La red secundaria se ajustará a los estándares establecidos en el Anexo de este Reglamento.”

Se trata de la determinación de un armazón sobre el que se asienta la ordenación del municipio, y a partir del cual se constituyen las decisiones de planeamiento, asentadas sobre aquella.

Pretende garantizar la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico y la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, integrando sobre ella la denominada “ red secundaria” .



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Se trata, esencialmente, de reflejar los contenidos del art. 17.2 de LRAU, añadiendo, o sustrayendo, de tal listado, los contenidos que, por vocación de estructuración del territorio, se han incluir, o, al contrario, aquellos otros que, por la propia configuración del municipio, están ausentes.

A) Parques públicos en proporción no inferior a "media hectárea por millar de habitantes" , es decir, 5 m² / habitante, pero computados de millar en millar, lo que tiene su importancia, ya que modificaciones del Plan que no generen población adicional superior al millar de habitantes, no requerirían de reservas adicionales de parque público.

B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

Es importante destacar que se trata sólo de las que no sean municipales, lo que excluye las redes de distribución locales en suelos consolidados y se limita a las grandes acometidas de las redes de suministro de agua, energía eléctrica y gas, grandes colectores y depuradoras (sí son de rango comarcal) vertederos y equipamientos supramunicipales (hospitales, universidades, centros penitenciarios, grandes polideportivos, cuarteles y centros comarcales o supramunicipales de emergencias, etc.), e incluye, naturalmente, el conjunto del sistema de comunicaciones de rango supramunicipal, tanto en cuanto a la red viaria como en cuanto a ferrocarriles, puertos y aeropuertos.

C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones que "por su contenido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplen análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial" . A destacar, no obstante, la importancia de exigir en esta ordenación los principales elementos que conforman el espacio urbano de la ciudad.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

D) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga anticipar en cuanto al diseño. Representa una posibilidad complementaria de la anterior y permite, por ejemplo, decidir sobre la más adecuada posición de una dotación en el ámbito de un sector de forma que quede preestablecido para el futuro Plan Parcial.

E) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones ya previstas en los apartados anteriores, "integrando una red unitaria" .

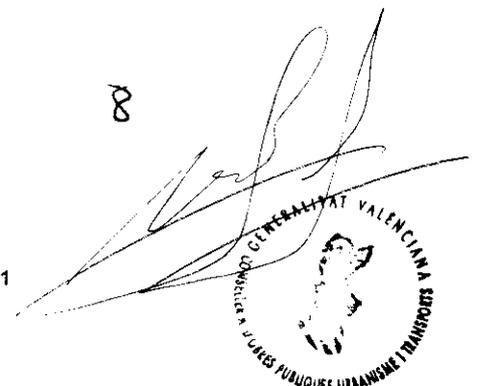
En cualquier caso, y sin perjuicio de su concreción gráfica, se pueden distinguir los siguientes equipamientos.

- Zonas Verdes.	171.237 m2.
- Equipamiento Estructurante.	150.489 m2.
- Zonas de Espacios Libres.	30.057 m2.

Una vez más, la Ley trata de lograr para esta red primaria o estructural una visión de conjunto formada por una trama coherente de viales, infraestructuras y dotaciones públicas que forman la trama o "esqueleto" básico del Plan General.

A destacar que las dotaciones contempladas en el apartado anterior deben quedar ligadas o con acceso desde esta red unitaria, no pudiendo quedar aisladas o "descolgadas" de la misma.

La obtención, gestión y financiación de la expresada red primaria o estructural, no se documenta, como antiguamente se hacía en los Planes Generales, con el Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero; bastará con la "evaluación crítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del plan" , que establece el art. 27.1.B LRAU, para su Memoria.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Se trata, obviamente, de una configuración antes gráfica que "literaria" , por lo que nos remitimos al plano correspondiente del Documento **JUSTIFICACIÓN GRÁFICA** en el que se plasman tales elementos de ordenación estructural.

En todo caso, y sin perjuicio de la concreción gráfica a la que nos hemos remitido, se pueden distinguir los siguientes elementos:

- ✓ Parque Público.
- ✓ Zona Espacio Libre. Ribera del Río.
- ✓ Equipamiento Estructurante.
- ✓ Zonas de Espacios Libres.
- ✓ Viario Estructurante Urbano.
- ✓ Equipamientos Urbanos. Espacios de Excedencia Urbana.

8



2.3.- DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.

El Suelo Urbanizable, en el nuevo concepto de la **LRAU**, es el que está sujeto a actuación integrada. A su vez, el desarrollo de cada actuación integrada (que podemos asimilar a la gestión de una unidad de ejecución) requiere la aprobación de un documento denominado Programa que regula las condiciones por las que el Agente Urbanizador (público o privado) llevará a cabo su gestión, desarrollo y urbanización.

Tal y como se ha venido expresando, el presente documento mantiene todo el anterior Suelo Apto para Urbanizar, **SAU**, eliminando esta categoría de suelo ya inexistente y configurándola como Suelo Urbanizable, **SUr**.

En cuanto a la delimitación de Sectores, de Plan Parcial o Plan de Reforma Interior (arts. 17.1.E y 20 **LRAU**; art. 8.E. y art. 11 **RP**), con carácter de mínimos y atendiendo sustancialmente al concreto mandato del art. 20 de la **LRAU** y 16 y 17 del **RP**.

Según el primero:

- “ 1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

- 2.- La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable.

A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.
- B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población” .

Es evidente el interés del legislador en establecer un rígido marco legal para la determinación de sectores. Lo cierto es que el Plan General, como determinación de ordenación estructural debe fijar los mínimos, pero los criterios de delimitación de futuros sectores que deben ser lo más flexibles posibles, no forman parte de los contenidos propios de la ordenación estructural. En este punto es necesaria la máxima coordinación con la legislación estatal.

A los efectos de tal consideración, se determinan las siguientes unidades de ejecución en Suelo Urbanizable, según los Sectores, procediendo también a su delimitación según los criterios de sectorización del art. 20 de la LRAU y 17 del RP:

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1. Sector Vinalopó. Sectorización

Al Norte: Tiene como lindero la carretera CV.829 de la red autonómica de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, COPUT, de la Generalitat Valenciana, carretera que representa el acceso Sur al municipio de Sax desde la Autovía de Levante, Madrid –Alicante.

Al Sur: Sector de Suelo No Urbanizable Agrícola Común.

Al Este: Ferrocarril de La Encina a Alicante. RENFE.

Al Oeste. Río Vinalopó.

2. Sector Loma del Sombrero. Sectorización.

Al Norte: Camino rural de unos 10 metros de anchura.

Sector de Suelo No Urbanizable Agrícola Común.

Al Sur: Camino Casa de Carrús y límite de edificaciones.

Al Este. Vía Pecuaria.

Sector de Suelo No Urbanizable Agrícola Común.

Al Oeste: Autovía de Levante, Madrid –Alicante.

3. Sector El Castillo. Sectorización.

Al Norte: Sector de Suelo No Urbanizable Agrícola Común.

Al Sur: Sector de Suelo Urbanizable de ampliacion del Castillo.

Al Este: Autovía de Levante, Madrid –Alicante.

Al Oeste: Ferrocarril de La Encina a Alicante. RENFE.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

4. Sector Ampliación Sector El Castillo. Sectorización.

Al Norte: Sector de Suelo Urbanizable El Castillo.

Al Sur: Camino Rural existente.

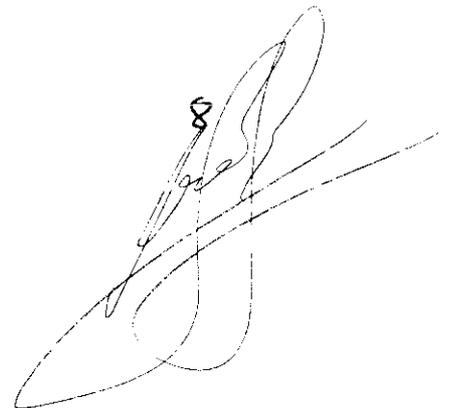
Al Este: Autovía de Levante Madrid - Alicante.

Al Oeste: Ferrocarril de La Encina a Alicante. **RENFE.**

Por todo lo anterior, se comprueba que todos los límites señalados se ajustan a los criterios de sectorización establecidos en el art. 20 de la **LRAU**.

En cualquier caso, se trata de Sectores preexistentes en las Normas Subsidiarias vigentes, que se transforman de **Suelo Apto para Urbanizar, SAU**, en **Suelo Urbanizable sectorizado, SUr**.

En el presente documento, no obstante, se refleja de modo gráfico la sectorización expuesta, así como se acreditan sus condiciones de conexión e integración, conforme a lo determinado por el art. 17 de la Ley.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

2.4.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA. DEUT.

(Art. 17.1.A LRAU; art. 8.A y arts. 6 y 7 RP). La definición del modelo que más le conviene a la Corporación en el ámbito local es una competencia municipal (arts. 137 y 140 Constitución). Las directrices deben adecuarse, en su caso, al planeamiento superior, esto es, Planes de Acción Territorial (art. 16LRAU), y definen el modelo territorial elegido por la Corporación Municipal que elabora el Plan.

Las DEUT que incorpora este Documento de Homologación hacen referencia, en la mayoría de los casos, a los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias, con lo que la exigencia del citado apartado 3,3º de la Instrucción de Planeamiento resulta plenamente satisfecha. Su contenido es mínimo y solo comprende aquellos aspectos que se considera deben guiar la redacción de los Planes Parciales.

En cualquier caso es conveniente señalar esquemas flexibles de modificación del Plan. En este sentido, y como viene siendo el espíritu del presente documento, no se hace sino asumir las predeterminaciones de las Normas Subsidiarias vigentes, las cuales se asumen en este aspecto y se concretan en las siguientes:

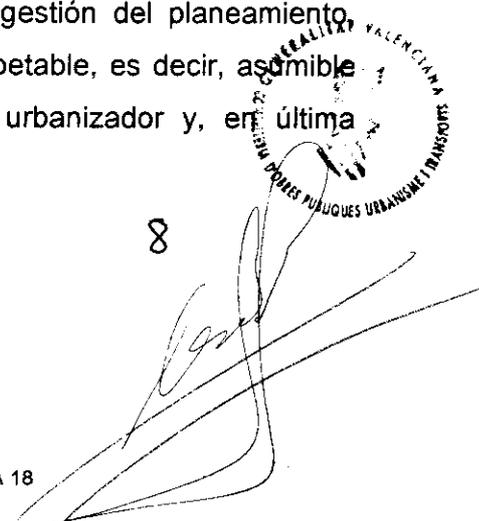
- a) Establecimiento de un modelo territorial acorde con los usos potenciales del suelo.
- b) Protección urbanística del Suelo No Urbanizable en general y de aquellos elementos simbólicos del paisaje rural, mediante determinaciones ordenadas de planeamiento y de carácter normativo, y adaptándose a la LSNU.
- c) Establecimiento del suelo necesario para equipamientos y con localizaciones que puedan dar servicio a las necesidades actuales y futuras.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- d) Reordenación de las áreas de crecimiento mediante criterios y planteamientos que puedan dar cabida a una mejora de la calidad de vida y dejen abiertos los medios de crecimiento futuro.
- e) Adaptación de las Normas Subsidiarias a la **LRAU**.
- f) Plantear soluciones normativas que se acomoden a la realidad de las zonas en donde existe proliferación de áreas de segunda residencia y, al mismo tiempo, plantear alternativas de futuro.
- g) Elaborar un estrategia de actuación para el conjunto de la Colonia Santa Eulalia tanto en el ámbito de protección como de mantenimiento y potenciación.
- h) Plantear la necesidad de una depuradora de aguas residuales que alivie los vertidos sobre la cuenca del Vinalopó.
- i) Mantener los planeamientos de suelo industrial hasta ahora aprobados.
- j) Establecer una normativa clara y eficaz para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.
- k) Proceso de desarrollo espontáneo y dirigido por el propio mercado.
- l) Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del planeamiento, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y, en última instancia, por toda la población.

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- m) Incentivar el traslado de las industrias insertas en el casco urbano con medidas fiscales o permutas con los excedentes de aprovechamientos que vaya disponiendo en la gestión del planeamiento.
- n) Concentrar las actividades industriales evitando su dispersión e integración con los usos residenciales: la creación de unos sectores estratégicamente colocados, disponiendo de amplios viarios, albergarán aquellas instalaciones diferenciadoras por sus características arquitectónicas, impactantes por sus emisiones ambientales, generadoras de molestias para la población.
- o) Adoptar las medidas disciplinarias y cuantas sean convenientes para impedir la proliferación de núcleos urbanos en Suelo No Urbanizable.
- p) Conectar la carretera de Salinas con la Autovía de Levante.
- q) Creación de rondas de circunvalación que descongestionen el tráfico urbano.
- r) Promover la recuperación del cauce del río Vinalopó como espacio medioambiental de uso y disfrute público.
- s) Creación de nuevas áreas residenciales de baja densidad que canalicen la actual demanda del mercado inmobiliario.
- t) Redacción de un **Plan Especial del Casco Antiguo de Sax**, que tenga los siguientes objetivos.

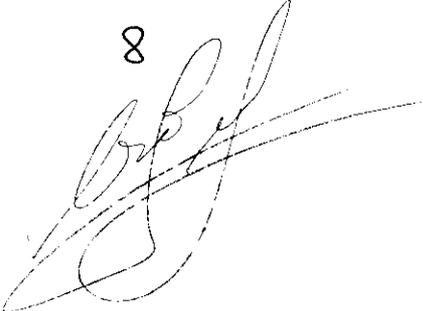


8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- ✓ La conservación y preservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
- ✓ La protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras urbanísticas necesarias para el desarrollo del Casco Antiguo.
- ✓ Establecer reservas de suelo para zonas verdes, equipamiento, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.
- ✓ Fijar los elementos o zonas de interés arqueológico que serían precisos preservar de la acción edificatoria.
- ✓ Regular la composición y detalles constructivos de las nuevas edificaciones, estableciendo el diseño y composición de las zonas ajardinadas.

8



2.5.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN.

De acuerdo con el apartado 3.4º de la Instrucción, el artículo 17.4 de la LRAU y artículos concordantes de su Reglamento, deben indicarse las condiciones objetivas que han de satisfacer las actuaciones integradas para que sea posible su programación y la incorporación de cada tramo de la urbanización al contexto global del territorio (por ejemplo: necesidad de conexión a viarios, conexión a través de determinada red primaria, colmatación previa de suelos vacantes.).

Se trata de determinar los criterios en base a los cuales se va otorgar prevalencia a las propuestas de programación que se presenten por los particulares en relación a los distintos sectores de suelo que en municipio existen bajo la previsión de desarrollo a través de Programa de Actuación Integrada, PAI.

Obviamente, es una relación abierta y orientativa, ya que puede ser concretada, ampliada o matizada por la Corporación, atendiendo a las exigencias de cada actuación concreta.

Además, se trata de una relación complementaria a la que los criterios legales determinan, y nunca en competencia con ella, sometiéndose, por tanto, cuando por la LRAU se señalen como prioritarios o prevalentes una serie de criterios por imposición legal. Con las advertencias señaladas, se pueden señalar los siguientes criterios de selección de propuestas de programación:

- **Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector**

Cuando se trate de propuestas en sintonía con las preferencias municipales de actuación sobre una zona, expresadas por la Corporación en cualquier forma, se valorarán estas de modo preferente, en cuanto concuerden con el interés público general.



8

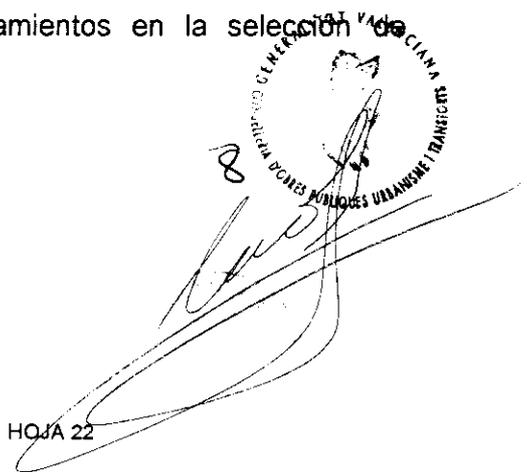
HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- **Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.**
Las propuestas que se valoren como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible. Es decir, que cuando se presente un ofrecimiento como mejoras por parte del proponente, a su costa, y que asuman la realización de actuaciones externas a las del Sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección.

- **Plantear un mayor respaldo por parte de los propietarios a la oferta.**
En los supuestos en los que, aún cuando no se alcancen los criterios de selección respaldada por la LRAU, por no llegar a tal grado de consenso, se presente una oferta que plantee mejores condiciones para los particulares afectados y así se asuma y declare por estos, se considerará como ventaja adicional, frente a propuestas que no asuman ni impliquen colaboración de los propietarios afectados.

- **Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente.**
Las ofertas respaldadas por una mayor solvencia del promotor, que se podrá determinar tanto por la presentación de garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, como por los antecedentes o trayectoria profesional de éste, supondrán mejoras añadidas con relación a la adjudicación y selección de Programa y Urbanizador.

Como se puede apreciar, la presente relación se puede completar, a criterio municipal, y aplicable con mayor o menor flexibilidad, dentro de las amplias competencias atribuidas por la LRAU a los Ayuntamientos en la selección de Urbanizador y aprobación de Programas.



2.6.- ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

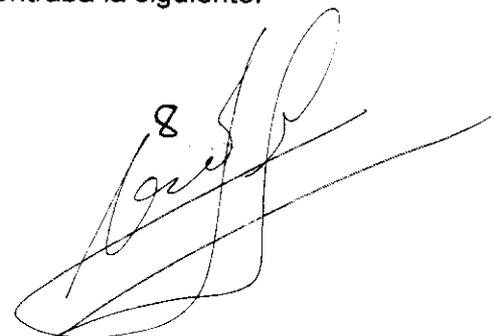
(Art. 17.1.D LRAU; art. 8.D y art. 15 RP) En cuanto al suelo no urbanizable hay que destacar la vigencia y aplicatoriedad de las determinaciones de la Ley 4/1992 de 5 de junio del Suelo No Urbanizable,LSNU y la recientemente entrada en vigor Ley 2/1997 de 13 de junio de Reforma de la anterior.

Las **NNSS** de Sax contienen una clasificación del suelo no urbanizable de conformidad con lo previsto en la Ley 4/1992. Así, mediante resolución de 4 de diciembre de 1995, de la Directora General de Calidad Ambiental (DOGV 29/10/1996) se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental referente al proyecto de revisión de las **NNSS** de Sax, manifestando que la clasificación del suelo no urbanizable resulta coherente con la situación ambiental actual del suelo no urbanizable, que está clasificado en:

- **Suelo de Régimen Común:**
 - **SNU RG** Protección de régimen general.
 - **SNU** Protección de infraestructuras y sistemas generales.

- **Suelo de Protección Especial:**
 - **SNU VEP** Especial protección por sus valores paisajísticos y ecológicos y su interés arqueológico.
 - **SNU VA** Especial protección por sus valores agrícolas.

En este sentido, la Comisión Territorial de Urbanismo, en la tramitación de aprobación de la revisión de las **NNSS** de Sax, adoptó acuerdo en sesión de fecha 20/12/1.996, suspendió la aprobación de las **NNSS**, entre otras cosas, por exigir la subsanación de una serie de deficiencias entre las que se encontraba la siguiente:

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CONSEJO GENERAL DE VALLENTIA' around the perimeter and a central emblem. The signature is a cursive script that appears to be 'G. G. G.' with a large flourish at the end.

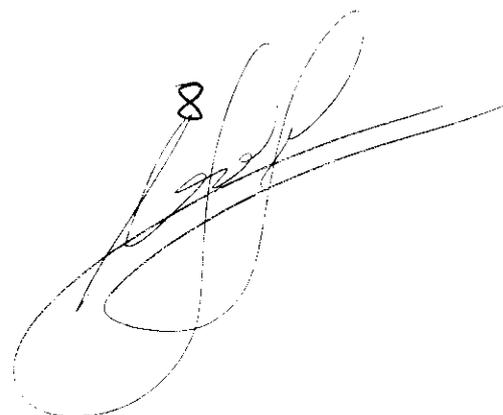
HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

“Deberán aclararse las diferentes categorías de suelo no urbanizable propuestas en la memoria y en la normativa, al objeto de evitar dudas interpretativas” .

Mediante acuerdo plenario de fecha 13/03/1.997 se subsanaron todas las deficiencias observadas y por ello el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 5 de mayo de 1.997 ordenó la inmediata publicación de la aprobación definitiva.

Al tratarse de **NNSS** adaptadas a la **LSNU** de la Comunidad Valenciana, no resulta precisa la determinación de un régimen estricto de regulación, sino que se remite a ésta. En todo caso, valga señalar que el Suelo No Urbanizable del término se ordena en las **NNSS** según los criterios de un mayor aprovechamiento de la capacidad de uso agrícola, en función de su impacto ambiental, dividiéndose el suelo según la capacidad de uso muy elevada, elevada, media o baja.

A destacar la imposibilidad de edificación en las áreas protegidas y la posibilidad de edificación, en función de los usos, estableciéndose las normas de parcelación, construcción y estéticas en función de los usos y del tipo de suelo sobre los que se implante, conforme establece la **LSNU** al respecto.

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent number '8' at the top left and several sweeping loops and lines extending to the right.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

2.7.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO NO MUNICIPALES: NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE. SNU.

En cumplimiento del Art. 17.1.F LRAU, y del art. 18 RP, en el DOCUMENTO IV DOCUMENTO NORMATIVO se recogen las Normas Urbanísticas del suelo No Urbanizable, que es, en resumen, el TÍTULO B.- NORMAS PARTICULARES de las Normas Urbanísticas de las **NNSS** vigentes.

8



2.8.- AREAS DE REPARTO.

Las **NNSS** vigentes no establecen un sistema de áreas de reparto y determinación de aprovechamiento tipo. En las Normas que se homologan en este documento, se delimitan tres áreas de reparto, en función de su aprovechamiento tipo, incluyendo los Sectores de igual aprovechamiento en la misma área de reparto:

√ **Área de reparto 1.**

- Aprovechamiento tipo: 0,56 m³/m²
- Sectores que engloba: El Castillo, Loma del Sombrero.

√ **Área de reparto 2.**

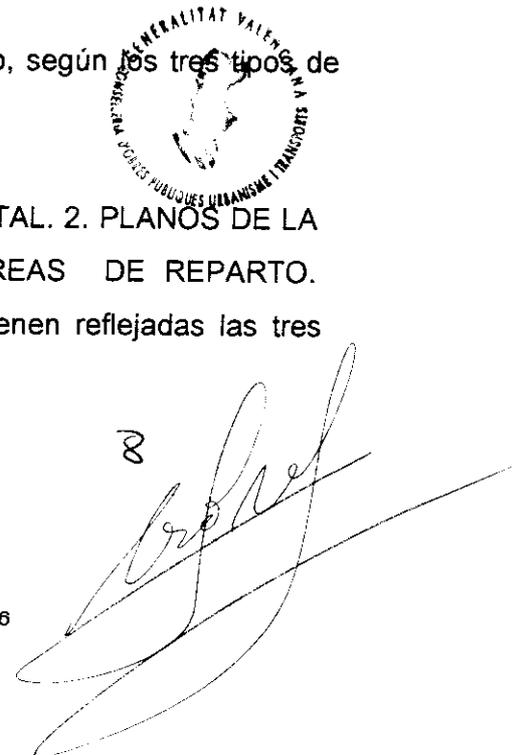
- Aprovechamiento tipo: 0,67 m³/m²
- Sectores que engloba: Río Vinalopó.

√ **Área de reparto 3.**

- Aprovechamiento tipo: 0,46 m³/m²
- Sectores que engloba: Ampliación El Castillo.

Con lo que se configuran estas tres áreas de reparto, según los tres tipos de aprovechamiento existentes.

En el DOCUMENTO II.- JUSTIFICACION DOCUMENTAL. 2. PLANOS DE LA HOMOLOGACIÓN PLANO 4. SUELO URBANIZABLE. ÁREAS DE REPARTO. ÁMBITO DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, vienen reflejadas las tres áreas de reparto indicadas.



2.9.- RESUMEN DE ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Se trata de confeccionar una relación de los elementos que configuran la ordenación estructural en la Homologación, sin ánimo exhaustivo en cuanto a la ordenación pormenorizada, y de los elementos que, por el contrario, configuran la ordenación pormenorizada.

Todo ello con relevancia, evidentemente, en cuanto al régimen de competencias, municipal o supramunicipal, que sobre ellos afectan.

Existe una relación, más o menos cerrada, entre la ordenación estructural y la pormenorizada:

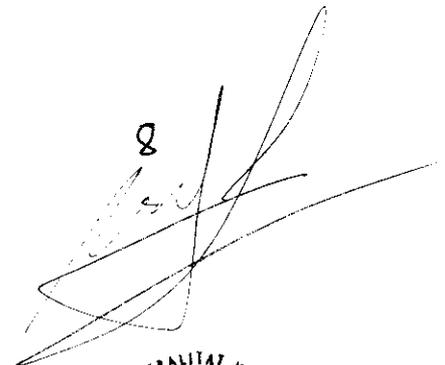
- ✓ la **ordenación estructural** se configura en la **LRAU** y en el **RP**, por su propia naturaleza, como los **elementos básicos de la ordenación** y su carácter es, por tanto, taxativo.
- ✓ la **ordenación pormenorizada**, de competencia municipal, manifiesta su **carácter residual** respecto a la estructural, en cuanto **desarrolla los elementos básicos** configurados por aquella, que no puede ser igual de minuciosa.



The image shows a circular official stamp of the Valencian Government (Govern de les Illes Balears) with the text 'GOVERN DE LES ILLES BALEARS VALENCIANA' and 'DEPARTAMENT D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORT'. Overlaid on the stamp is a large, stylized handwritten signature.

2.9.1.- ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- ✓ Elementos básicos de la Red Primaria o Estructural, como el Ferrocarril Madrid - Alicante o la Autovía Madrid -Alicante.
- ✓ Elementos básicos de clasificación del suelo en SU Suelo Urbano, SUR Suelo Urbanizable, SNU Suelo No Urbanizable.
- ✓ Suelo Urbanizable, Áreas de Reparto y Ámbito de los instrumentos de desarrollo en cuanto a clasificación del suelo.
- ✓ Suelo No Urbanizable, En cuanto a clasificación y competencias atribuidas por la Ley del Suelo No Urbanizable LSNU a la administración supramunicipal.
- ✓ Régimen de protección, afecciones y servidumbres del dominio público.
- ✓ Elementos de ordenación estructural del casco urbano: viario estructurante urbano, parque público, espacio libre - ribera del río, equipamiento, zona de espacios libres y de excedencia urbana.
- ✓ Elementos de protección de infraestructuras y sistemas generales.
- ✓ Vías Pecuarias: Cordel de Santa Eulalia, Vereda de Peñarrubia, Vereda de Tramasierra, Vereda del Puntal, Vereda del Albello y Colada de los Valencianos.



2.9.2.- ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- ✓ Ordenación y desarrollo de los elementos básicos de clasificación del suelo en SU Suelo Urbano, SUr Suelo Urbanizable, SNU Suelo No Urbanizable.
- ✓ Ordenación y desarrollo del Suelo Urbanizable y de las Áreas de Reparto.
- ✓ Ordenación, desarrollo y competencias del SNU atribuidas a la Administración Municipal por la LSNU.
- ✓ Delimitación y Modificación de Areas de ejecución en SU.
- ✓ De modo residual, todos los elementos que en el presente documento no se configuran dentro de la ordenación estructural.

Sax, febrero de 2.001.

EQUIPO REDACTOR:

M&K INGENIERÍA CIVIL SL

Fdo: Enrique Maza Martín. Ingeniero de Caminos.

Juan Enrique Serrano López. Abogado Urbanista Colaborador.

Carlos E. San Vicente Bravo. Abogado Urbanista.

