

**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL
SECTOR Nº 5 "AMPLIACIÓN EL
CASTILLO" DE LAS NN.SS DE SAX
(ALICANTE)**

PROMOTOR: C.B.C. URBANA, S.L.

MARZO 2008

EQUIPO REDACTOR:

D. JOSÉ MIGUEL ESQUEMBRE MENOR: ARQUITECTO SUPERIOR

D. JOSÉ RODRÍGUEZ LORENZO: ARQUITECTO SUPERIOR.

D. MIGUEL ABELLÁN SIRVENT: ABOGADO.

D. JAVIER GARCÍA BAY: INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS.

D. JUAN CARLOS LÓPEZ ROSE: INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL.

INDICE

1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1** OBJETO.
- 1.2** PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
- 1.3** ANTECEDENTES: OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
- 1.4** CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. OBSERVANCIA DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL.
- 1.5** USOS, VEGETACION, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.6** APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.
- 1.7** RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
- 1.8** AFECCIONES POR LEGISLACION SECTORIAL.
- 1.9** ACTUACIONES PUBLICAS.
- 1.10** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. RELACIÓN DE PROPIETARIOS EX ART. 70 TER.3 LEY 7/1985

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1** JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.
- 2.2** ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT.
- 2.3** FICHA DE PLANEAMIENTO.
- 2.4** FICHA DE GESTION.
- 2.5** DESCRIPCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.
- 2.6** CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.

- 2.7 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.
- 2.8 DELIMITACION DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.9 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 2.10 CUADRO ESTADÍSTICO.

3 NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA.

CAPITULO I.- GENERALIDADES

- Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación
- Art. 2.- Obligatoriedad
- Art. 3.- Régimen jurídico
- Art. 4.- Interpretación
- Art. 5.- Vigencia y entrada en vigor
- Art. 6.- Segregación de parcelas
- Art. 7.- Proyecto de Urbanización

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Art. 8.- destino urbanístico del suelo
- Art. 9.- Usos del suelo de aprovechamiento privado
- Art. 10.- Zonas industriales
- Art. 11.- Estudios de Detalle
- Art. 12.- Aparcamientos

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION

- Art. 13.- Zona de Ordenación Industrial Aislada (IA)
- Art. 14.- Zona de Ordenación Industrial Adosada (IB)
- Art. 15.- Normativa de Red Viaria
- Art. 16.- Normativa Infraestructuras Servicio-urbano
- Art. 17.- Normativa Espacios Libres de Dominio y Uso Público (zona verde)
- Art. 18.- Normativa Equipamiento Público

4 NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NN.SS. DE SAX.

- ARTICULO 24 SECTOR Nº 5 AMPLIACIÓN EL CASTILLO
- FICHA DE PLANEAMIENTO
- FICHA DE GESTIÓN

5 PLANOS DE INFORMACION.

- i.1 SITUACION (E. 1/20.000).
- i.2 PROPIEDADES CATASTRALES (E. 1/2.000).
- i.3 TOPOGRAFIA (E. 1/1.000).
- i.4.1 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES (E. 1/1.000).
- i.4.2 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES (E. 1/1.000).
- i.5 ORDENACION ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS (E. 1/5.000).
- i.6 AFECCIONES (E. 1/1.000).
- i.7 CARTOGRAFÍA TEMÁTICA Y SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL (E. 1/50.000).

6 PLANOS DE ORDENACION.

- o.1 CALIFICACION Y USOS (E. 1/1.000).
- o.2 RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO (E. 1/1.000).
- o.3 DELIMITACION DEL SECTOR Y UNIDADES DE EJECUCION DE EJECUCIÓN. PLANTA GENERAL (E. 1/1.000).
- o.3.1 DELIMITACION DEL SECTOR Y UNIDADES DE EJECUCION (E. 1/1.000).
- o.3.2 DELIMITACION DEL SECTOR Y UNIDADES DE EJECUCION (E. 1/1.000).
- o.4 RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL (E. Igual PG).
- o.5 ALINEACIONES, RASANTES Y RED VIARIA. E. 1/1.000.
- o.6 SECCIONES DE CALLES. E. 1/75.
- o.7 RED PRIMARIA PARQUE NATURAL ADSCRITO
- o.8 EMPLAZAMIENTO DE MEDIDAS COMPENSATORIAS DE REFORESTACIÓN

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la definición de la **ordenación pormenorizada** del Sector nº 5 "Ampliación El Castillo" de Suelo Urbanizable, incluido en el expediente de homologación de las Normas Subsidiarias de Sax (Alicante).

Así mismo, y de acuerdo con los artículos 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, incluye una propuesta de mejora de la ordenación establecida en las NN.SS. homologadas, que consiste, básicamente, en la **modificación de la delimitación del Sector** por su límite Sur, mediante la exclusión de una porción de terrenos sectorizados que pasan a clasificarse como suelo no urbanizable de valor agrícola, y a la inversa, se reclasifica a urbanizable una porción del citado suelo no urbanizable. Para amparar la desclasificación de suelo urbanizable se tramita la modificación puntual nº 5 de las NN.SS de Sax.

El Plan Parcial también contiene propuestas de modificación de los parámetros urbanísticos y condiciones de desarrollo para hacer viable la Actuación, que de otra forma no sería posible.

1.2 PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El presente Plan Parcial de Mejora se realiza por encargo de la mercantil C.B.C. URBANA, S.L., con domicilio social en Elda, Calle Príncipe de Asturias, núm. 9, y C.I.F. B-53062618, que pertenece al grupo de empresas C.B.C. PROMOTORES, primera promotora inmobiliaria en contar con el certificado de calidad "ISO 9001"; certificado que permite

garantizar la solvencia de la mercantil, así como del producto inmobiliario que pretende para el ámbito que nos ocupa.

El equipo redactor del presente documento está compuesto por los Arquitectos D. José Miguel Esquembre Menor y D. José Rodríguez Lorenzo, junto con el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Javier García Bay, el Ingeniero Técnico Industrial D. Juan Carlos López Rose, y el Abogado D. Miguel Abellán Sirvent.

1.3 ANTECEDENTES: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La actividad predominante en la localidad de Sax es la industrial, y por ello uno de los objetivos de las NN.SS. vigentes es la creación de suelo industrial, mediante la previsión de sectores reservados para este uso, que se mantienen en la homologación aprobada, para dar respuesta a la demanda de implantación de empresas, que dinamice la economía local, y que incentive el traslado de las industrias insertas en el casco urbano.

El planeamiento general, para ello, diversifica la localización de suelos para el desarrollo de las actividades industriales, contemplando entre los suelos urbanizables aptos el Sector nº 5 denominado "Ampliación El Castillo".

Entre los suelos industriales previstos en las Normas Subsidiarias, aunque se ha aprobado el Sector nº 1 "El Castillo", que se encuentra en desarrollo, existen problemas de gestión, que están imposibilitando el adecuado desarrollo industrial de la población, y una previsión no sólo de futuro, sino inmediata, exige el desarrollo de nuevos suelos complementarios, que oferten posibilidades de reales de implantación a nuevas empresas interesadas en ubicarse en el término municipal de Sax, atendiendo a la excelente localización y accesibilidad del Sector nº 5 que tratamos, que linda con la Autovía Madrid-Alicante, lo que favorece su

efecto escaparate y su rápida y ágil conexión con las infraestructuras de comunicaciones, como son la propia Autovía y su proximidad con el Puerto de Alicante y el Aeropuerto de "El Altet".

El desarrollo del Sector se presenta, por tanto, como necesario, para mejorar la capacidad de gestión de los suelos industriales, que den respuesta adecuada a las demandas de un sector estratégico para la economía local de la población.

1.4 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. OBSERVANCIA DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL.

1.4.1.- Situación y límites.

El sector que nos ocupa se encuentra ubicado al sur del término municipal de Sax, en la partida "El Chorrillo de Arriba" del municipio.

Lo delimitan dos elementos de infraestructuras pertenecientes a la red primaria prevista por el expediente de Homologación, un sector de suelo urbanizable en ejecución y suelo no urbanizable.

Esta delimitación se concreta de la forma siguiente:

- Al Norte, Sector 1 "El Castillo" de Suelo urbanizable de uso también industrial, actualmente en ejecución, siendo la presente actuación una ampliación de la zona industrial.
- Al Este, con la Autovía de Levante Madrid-Alicante, con un camino de servicio en medio.
- Al Sur, suelo no urbanizable de valor agrícola, en el que existen edificaciones unifamiliares aisladas de segunda residencia.

- Al Oeste, línea de ferrocarril de La Encina a Alicante, RENFE, que lo separa del cauce del río Vinalopó y suelo no urbanizable de régimen general.

1.4.2.- Condiciones topográficas.

Con la delimitación propuesta en este Plan Parcial de Mejora, la topografía realizada determina que no existe ningún monte o zona elevada de gran envergadura. La autovía marca la parte mas elevada de la actuación y el terreno tiene una inclinación casi continua, definiendo una plataforma un poco inclinada de manera descendente desde el Nor-Este hacia el Sur-Oeste de la actuación donde existe una escorrentía que recoge casi la totalidad de las aguas que discurren por el Sector.

El Sector se encuentra entre la cota 75-95 metros sobre el nivel del mar. En la zona Nor-Oeste se encuentra una pequeña zona elevada que se interrumpe por el paso de la vía del tren, delimitada por los campos de cultivo existentes junto al camino asfaltado que atraviesa la actuación de Este a Oeste, alcanzando una cota máxima de 86 m.

La zona Oeste y lindando con la vía del tren, hay una franja de terreno de ancho variable que queda hundida, a la cota 75 m. respecto al terraplén que forma la propia vía de ferrocarril (a la cota 78 m.), el camino (a la cota 79 m.) y los bancales existentes aguas arriba (a la cota 80,50 m.).

En la parte Sur-Oeste, hay otra pequeña elevación del terreno en cuya parte alta se sitúan varias edificaciones y cuya parte baja coincide con la zona anteriormente descrita. La cota en la parte baja es de 75 m. y en la parte alta es de 84 m.

La mayor parte de los terrenos están compuestos por zonas abancaladas de grandes dimensiones, con ligera inclinación gradual hacia el Sur-Oeste pero con una topografía prácticamente plana.

1.4.3.- Observancia de la cartografía temática y sistemas de información territorial publicados por la Consellería competente en Urbanismo.

Según la serie de Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana, editada por la Generalitat Valenciana, se pueden establecer las siguientes características de la zona:

1. Respecto al Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana, de forma coherente con el expediente que se tramita, la zona está clasificada como suelo urbanizable y calificada como suelo industrial.
2. En cuanto al PATRICOVA, existe una franja fuera del sector, en la proximidad de su límite Oeste, que se corresponde con el cauce del río Vinalopó, presentando un nivel de riesgo 6, con un periodo de retorno de 500 años y un calado inferior a 0'80 m. En la zona de actuación, por tanto, no existe riesgo de inundación.
3. No existe riesgo de deslizamiento y desprendimiento en la zona; y la erosión actual se considera "Baja 7-15 Tm/ha/año".
4. Por lo que hace referencia a la contaminación de las aguas subterráneas, el riesgo es bajo en el ámbito del sector y su entorno.
5. Respecto a la accesibilidad de acuíferos, el sector presenta una accesibilidad calificada como baja y en su entorno existen zonas de calificación media.
6. De las afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales, destacar que el sector linda por el Este con la Autovía de Levante Madrid-Alicante y por el Oeste con la línea de ferrocarril de La Encina a Alicante (RENFE); y en cuanto a las afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio, el sector está atravesado por la Vía

Pecuaría del Albello, y como anteriormente se ha manifestado, fuera del sector y por su linde Este discurre el cauce del Río Vinalopó, que en este tramo se encuentra totalmente encauzado.

7. De la Fisiografía podemos destacar que el sector se encuentra en zona considerada ondulada sin que exista aprovechamiento de rocas industriales.

1.5 USOS, VEGETACION, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.5.1.- Vegetación.

El término de Sax se encuentra en la comarca del Medio Vinalopó, y en el Sector que nos ocupa la vegetación es la típica de la huerta de secano, formada básicamente por matorral, aunque existen todavía algunos terrenos ocupados por pinos y por cultivos agrícolas, como olivos y almendros. No se trata de suelos especialmente fértiles.

1.5.2.- Fauna.

No existe fauna relevante en la zona, limitándose a roedores, como ratones de campo, aves, como gorriones y palomos, y reptiles, como lagartijas y culebras. Todos ellos en reducido número por la colindancia de la zona con importantes infraestructuras de comunicación.

1.5.3.- Edificaciones.

En el ámbito del Sector existen en la actualidad una serie de edificaciones, que han sido grafadas en el plano de información, que son principalmente segunda residencia, y se ubican en parcelas, en algunos casos, valladas con diferentes elementos, como es la tela metálica sobre muro de bloques, y con piscina. Estos elementos, conjuntamente con el

resto de bienes, deberán ser objeto de tratamiento en el proceso de equidistribución en consonancia con la afección que tenga la ordenación proyectada.

1.5.4.- Vialidad.

Existe una serie de caminos estrechos de carácter rústico para dar acceso a las propiedades actuales, estando asfaltados parte de ellos, aunque el estado del firme es muy deficiente.

1.5.5.- Infraestructuras.

En el ámbito del Sector existen en la actualidad, junto a las edificaciones anteriormente señaladas, algunas infraestructuras de servicios:

- **Tendidos aéreos de líneas eléctricas:** Existe una línea de media tensión que atraviesa la actuación de Sur a Norte, de la que parte una derivación hasta un Centro de Transformación de Intemperie (C.T.I.) que se encuentra en el interior del sector junto a un camino. De este C.T.I. parten diferentes líneas aéreas de baja tensión que alimentan a las edificaciones existentes en la zona.
- **Telefonía:** Hay una serie de postes que va siguiendo el camino de servicio de la Autovía y que soporta una línea de telefonía general que atraviesa el sector de Sur a Norte, de ella parten varias líneas de acometidas que terminan en las diferentes viviendas de la zona.
- **Agua potable:** Se han detectado varias baterías de contadores cercanas a los núcleos de viviendas, aunque se desconoce el trazado de las tuberías existentes.
- **Autovía:** El sector es colindante con la Autovía del Mediterráneo (A-31), en la parte Sur-Este, hay un paso de

aguas que desemboca en los campos sin cultivo dentro del sector.

- **Vía de Tren:** Línea de ferrocarril de La Encina a Alicante, RENFE, situada al Oeste de la actuación, en cuyo terraplén hay un paso de agua, vertiendo las aguas fuera de los límites del sector en un camino existente.

1.6 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

Los aprovechamientos potenciales del territorio objeto del presente Plan Parcial son, fundamentalmente, agrícolas y urbanísticos, no siendo susceptible de otros aprovechamientos como el ganadero, cinegético, minero o forestal.

Es evidente, que los aprovechamientos tradicionales del Sector han sido los agrícolas; sin embargo, la dureza de las condiciones laborales del sector primario, unido a la pujanza de sectores como el terciario y, principalmente, el industrial, han desencadenado que los cultivos agrícolas existentes sean de escaso valor productivo, que han conducido a las autoridades municipales a incluir los terrenos que nos ocupan como aptos para urbanizar, con un uso industrial que dé respuesta a las exigencias de desarrollo de la población.

Todas estas expectativas urbanísticas han sido determinantes para la configuración de la propuesta definitiva, en aras de una óptima integración de la ordenación en su entorno.

1.7 RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Las condiciones de ordenación de los terrenos que nos ocupan se encuentran definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento

Municipal de Sax, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de diciembre de 1.996, de acuerdo con el texto del documento de Homologación a la L.R.A.U. de las mismas, que obtuvo su aprobación definitiva el 13 de noviembre de 2.002, y que es el instrumento de planeamiento de rango superior de ámbito municipal de aplicación con carácter supletorio en todos aquellos aspectos que el Plan Parcial no se pronuncie.

El documento de Homologación de las Normas Subsidiarias delimita el Sector 5 "Ampliación El Castillo", con una superficie de 280.000 m²s, estableciendo sus normas particulares en el art. 24, y cuyas determinaciones se completan con las correspondientes fichas de planeamiento y gestión (Fichas 3.1.5 y 3.3.D), así como la red estructural con incidencia. Asimismo, en los planos queda grafiado el recorrido de la vía pecuaria, "Vereda del Albello", que atraviesa el sector con un ancho necesario de 20,89 metros.

El presente documento propone una serie de mejoras en la ordenación establecida en el planeamiento general, con la **pretensión de hacer viable el desarrollo del Sector**, pues de otra forma sería inviable técnica y económicamente; mejoras que se concretan, principalmente, en las siguientes:

a.- Reajuste de la delimitación del ámbito del Sector, que reclasifica a suelo urbanizable terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable por sus Valores Agrícola (SNU VA), que la Homologación regula en el art. 15 de sus Normas Urbanísticas; y a la vez se desclasifica una porción de suelo urbanizable que pasa a ser SNU VA (se tramita la modificación puntual nº 5 de las NN.SS. para amparar la desclasificación). El resultado final es un aumento de SNU VA de 34.876.30 m², ya que la superficie del Sector queda reducida a 245.123,70.

b.- Junto a la tipología Industrial Aislada se prevé en zonas determinadas su compatibilidad con la tipología Industrial Adosada, permitiendo en ambos casos una altura máxima de cornisa de 10 metros.

c.- Para no hacer inviable la Actuación, el Plan Parcial no desarrollará los dos pasos a nivel sobre el Río Vinalopó y sobre el Ferrocarril ya que la conexión con la carretera de Salinas no ha sido ejecutada ni existe previsión de ello.

1.8 AFECCIONES POR LEGISLACION SECTORIAL.

Respecto a las afecciones impuestas por la legislación sectorial a tener en cuenta en el Sector, y que se contiene en el plano de afecciones, se señalan las siguientes:

- a) Ferrocarril Madrid-Alicante: Ministerio de Fomento (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).
- b) Autovía Nacional IV (N-330): Ministerio de Fomento.
- c) Rambla o barranco: Confederación Hidrográfica del Júcar (Ministerio de Medio Ambiente).
- d) Vía Pecuaria "Vereda del Albello": Consellería de Territorio y Vivienda.

1.9 ACTUACIONES PUBLICAS.

La única previsión de actuación pública de la que se tiene constancia, que pueda afectar al Sector, consiste en el anteproyecto de mejoras de trazado, reordenación de accesos y carriles de la Autovía, presentado por el Ministerio de Fomento en el Ayuntamiento de Sax, que incide en la conexión de la actuación urbanística con la citada vía, aunque no afecta directamente al ámbito de nuestra actuación. El anteproyecto propone mantener la vía de servicio que da acceso a la zona industrial y suprime el

acceso directo desde la Autovía al camino de servicio situado en el PK 41 +680.

No consta que otra planificación sectorial o Planes de Acción Territorial de otras Administraciones Públicas afecten al ámbito del sector.

1.10 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. RELACIÓN DE PROPIETARIOS EX ART. 70 TER.3 LEY 7/1985

La estructura de la propiedad es fraccionada debido al anterior carácter agrícola de los terrenos. Se acompaña la relación de propietarios catastrales que posee el Ayuntamiento de Sax, datos que difieren de la realidad en algunos casos, por lo que respecto a la titularidad y superficies se estará a lo que se determine en el correspondiente documento de reparcelación.

TITULAR CATASTRAL	POL.	PARC.
MERCEDES MAS SIRVENT	25	00075 - 1A, 1B, 1C
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00076
JOSE MARTINEZ ROMERO	25	00077 - 1A, 1B, 1C
ALFONSO NAVARRO AMOROS	25	00078
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00079
ERADIO PLA ESTEVAN	25	00080
ERADIO PLA ESTEVAN	25	00081 - 1A, 1B
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00082 - 1A, 1B
AYUNTAMIENTO DE SAX	25	00083 - 1A, 1B
JESUS RUBIO DOMINGUEZ	25	00084 - 1A, 1B
JOSE RUBIO GARCIA	25	00085 - 1A, 1B, 1C
FRANCISCO BORJA BARCELO	25	00086 - 1A, 1B
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00087
JUAN DELICADO COLMENERO	25	00088
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00089
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00093
MANUELA SIRVENT LOPEZ	25	00094 - 1A
FRANCISCO BORJA BARCELO	25	00095
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00096
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00097
ERADIO PLA ESTEVAN	25	00098 - 1A, 1B
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00099
FRANCISCO FIOOL SOLER	25	100 - 1C

DESCONOCIDO	25	00104
JOSE NEGRE BERNAU	25	00105 - 1B
JUAN MARTINEZ GIMENEZ	25	00106 - 1A, 1B
CAMINOS	25	09001
CAMINOS	25	09003
JUAN PEREZ ORTIN	15	12 Y 13

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en la redacción dada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas por los cambios de uso durante los cinco años anteriores al inicio del expediente, consistentes en desclasificación y reclasificación de suelo, son los siguientes:

TITULAR	POL.	PARC.
RAMON GONZALEZ VICEDO	25	00090 – 1A, 1B, 1C
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00091
CONSUELO ESTEVE DURA	25	00092 – 1A, 1B
MANUELA LOPEZ SIRVENT	25	00094 – 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00093
FRANCISCO BORJA BARCELO	25	00095
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00096
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	00099
FRANCISCO FIOOL SOLER	25	100 - 1C
DESCONOCIDO	25	00104
JOSE NEGRE BERNAU	25	00105 - 1B
JUAN MARTINEZ GIMENEZ	25	00106 - 1A, 1B
JUAN PEREZ ORTIN	15	12 Y 13

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA EN RELACIÓN CON EL SECTOR Y SU ENTORNO INMEDIATO.

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta con sustento en el artículo 28 de la LRAU y los artículos 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y, sin perjuicio de prever la ordenación pormenorizada, la mejora tiene como objeto, principalmente, y de acuerdo con el art. 84 del citado RPCV, modificar la delimitación del Sector 5 "Ampliación El Castillo" definido en la Homologación de las NNSS de Sax.

La Homologación delimita el Sector nº 5 con una superficie de 280.000 m² y los límites sectoriales son los siguientes: Norte, Sector de suelo urbanizable El Castillo; Sur, camino rural existente, Este, Autovía de Levante Madrid-Alicante; y Oeste, ferrocarril de la Encina a Alicante.

La modificación del ámbito del Sector reduce su superficie a 245.123,70 m² y afecta únicamente a su linde Sur, en el que linda con suelo no urbanizable de valor agrícola, que tiene como consecuencia una ampliación de la superficie de SNU VA de 34.876,30 m². No obstante, y para legitimar la desclasificación de suelo urbanizable que conlleva la nueva delimitación, se tramita la modificación puntual nº 5 de las NN.SS. de Sax.

La modificación del límite del Sector en los términos expuestos, de acuerdo con el art. 83.2.B) del RPCV, tiene como finalidad ajustarlo a la realidad topográfica y geográfica, respetando a la vez tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación como el art. 17 del propio Reglamento. Los terrenos que quedan excluidos tienen una topografía dificultosa constituida en montículos, con un mal aprovechamiento para la explanación propia de las zonas industriales, mientras que la zona que se incluye presenta una topografía adecuada. La nueva delimitación del Sector resulta más coherente con la propia funcionalidad e integración de la ordenación que exige una zona industrial, considerada tanto en su relación interna como en relación con

las conexiones exteriores, en especial las viarias. Con ello, además, se da mayor viabilidad económica a la actuación al reducir considerablemente los costes de urbanización.

Además, se facilita la gestión de la actuación, porque se excluyen una serie de propiedades con importantes bienes indemnizables, como son viviendas de segunda residencia, sin que los terrenos incluidos presenten valores dignos de mención, ni siquiera de producción agrícola.

Por último, los límites del nuevo Sector en su linde Sur se ajustan a los criterios de sectorización establecidos en el art. 20 de la LRAU.

La propuesta de admitir la tipología adosada, compatible con la aislada únicamente en determinadas manzanas, es debido a las afecciones que inciden en el sector (carreteras, ferrocarril y vía pecuaria), y a la existencia de red primaria viaria no computable a efectos de red secundaria, que condicionan gravemente la ordenación pormenorizada, dando lugar a un Índice de Edificabilidad Neta (IEN) muy elevado, que tiene como efecto que para consumir toda la edificabilidad permitida se deba construir en planta alta un porcentaje muy importante, mientras que lo propicio en construcciones industriales es hacerlo en planta baja en su mayor parte. Estableciendo la tipología industrial adosada en determinadas manzanas se logra un mejor aprovechamiento de la edificabilidad y, con ello, reducir el IEN. También se modifica la altura máxima de cornisa de 7,5 a 10 metros.

El cumplimiento de la condición de las infraestructuras generales, consistente en que el Plan Parcial desarrolle el enlace de dos pasos a diferente nivel sobre el Río Vinalopó y sobre el ferrocarril, haría inviable económicamente la actuación por su coste económico, cuando en la actualidad dicho desarrollo es innecesario ya que no se ha ejecutado, ni siquiera en grado mínimo, el viario de conexión con la carretera de Salinas, ni existe previsión al respecto, y se supone de una gran dificultad,

tanto técnica como económica, por la importancia y entidad de la actuación.

2.1.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta persigue los siguientes aspectos

- Modificar la delimitación del Sector con la mejora propuesta, consistente en la modificación de su límite Sur, para adaptarlo a la topografía aprovechable para el uso industrial, lo que conlleva una reducción de su superficie y costes.
- Hacer viable técnica y económicamente el desarrollo de la Actuación.
- Cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos específicamente por las Normas Subsidiarias Homologadas.
- Adaptación al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- Mantenimiento de la red estructural viaria prevista por el expediente de Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sax a la L.R.A.U., adaptando la afección del vial que delimita los Sectores 1 y 5.
- Generación de una estructura viaria adaptada a la topografía del terreno y con una ordenación y secciones que posibilitan un correcto funcionamiento pensado para los vehículos de gran tonelaje, propio de las zonas industriales.
- El Sector enlaza con los sistemas generales viarios mediante el acondicionamiento con una anchura de 10 metros de un vial paralelo a la Autovía en terrenos propiedad del Ministerio de Fomento y exteriores a la Actuación, que conecta con el enlace de la Autovía al sur del término municipal; y a través del Sector nº 1 "El Castillo", y la conexión con éste se realiza mediante la continuidad del viario previsto en su ordenación pormenorizada. Asimismo, se posibilita que la arteria

- principal (Vial H-3) pueda prolongarse en un futuro hasta el nudo de la Autovía por el Sur, quedando un espacio como reserva viaria.
- Dada la actual configuración del trazado de la vía pecuaria existente, que discurre por todo el Sector de Este a Oeste, se adapta el mismo para hacerlo coincidir con el viario de la red primaria y, en parte, con terrenos calificados como zona verde, manteniendo su integridad superficial, la continuidad de la traza, y la conexión en la entrada y salida del polígono. El proyecto de urbanización contemplará que parte de su anchura tenga un tratamiento adecuado para asegurar el tránsito tanto ganadero como de aquellos otros usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria, y así lo recogen las normas urbanísticas del Plan Parcial.
 - En la franja de 50 metros entre la autovía y la línea límite de edificación, dando cumplimiento a lo establecido en la Homologación de las NNSS, se destinan los primeros 25 metros de anchura a espacios libres de dominio y uso público no computable como red secundaria, y los restantes 25 metros se califican como zona verde para la formación de una pantalla de arbolado que evite el impacto visual.
 - El resto de zona verde plantea igualmente una solución de borde en el límite lindante con el ferrocarril que evita en lo posible el impacto visual con la previsión de una pantalla verde.
 - La concentración de la reserva para equipamiento público junto a una de las zonas verdes es adecuada y complementaria, y su destino puede ser cultural, deportivo o administrativo, aunque el Ayuntamiento podrá determinar aquél que considere adecuado.
 - Las manzanas se estructuran en dos tipos: el primero, con criterio de organización de la retícula viaria mallada del polígono, en el que se prevé la tipología aislada; y el segundo, con un criterio de adaptación a los bordes sur y oeste del Sector, zonas en las que se permite la posibilidad de tipología aislada y adosada.

2.1.3. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

Para determinar la actuación y ordenación a desarrollar se han planteado cinco alternativas, que se analizan a continuación:

Las distintas alternativas barajadas han tenido en cuenta desde el primer momento la marcada red estructural que delimita claramente los bordes Noreste y Suroeste correspondientes a la Autovía Madrid-Alicante y al ferrocarril.

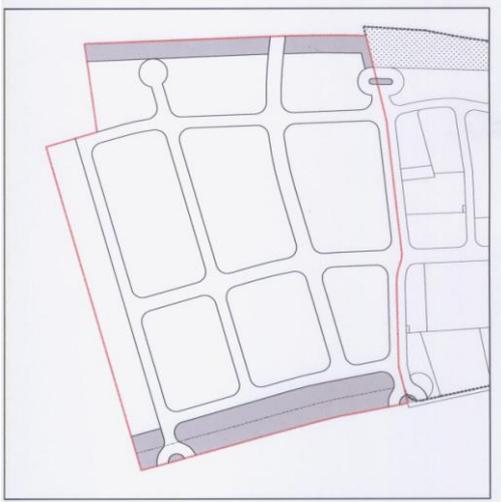
En su delimitación Noroeste se une al Plan Parcial El Castillo de Sax, adoptando su contorno, aunque variando la anchura del cosido de ambos planes parciales, para adaptarse a su condición de red estructural. Es en su orientación Sureste donde se propone mejorar la delimitación que actualmente contemplan las Normas Subsidiarias, delimitación que obedecía a un trazado que comprendía terrenos con una orografía de muy difícil urbanización, además de afectar a viviendas unifamiliares consolidadas.

Por otra parte la existencia de una vía pecuaria Nº 5 Vereda del Albello, también ha ido condicionando los sucesivos diseños hasta la propuesta definitiva.

Una vez decidida la redelimitación del nuevo perímetro, se realizan varios planteamientos con una misma filosofía viaria. La red secundaria de viales, se dibuja a partir de una trama sensiblemente ortogonal a la autovía A-31 Madrid-Alicante de manera que la mayoría de parcelas se puede asomar a dicha carretera. Los viales perpendiculares a la autovía, se ven atravesados por otros viales sensiblemente perpendiculares a estos que nacen en la mayoría de las propuestas, como continuación de

los viales existentes en el plan parcial colindante, de manera que se garantice la continuidad de los recorridos.

Las distintas alternativas han ido evolucionando a partir de distintos ensayos, tanto de conexiones con el vial de servicio así como de diversas disposiciones dotacionales.



P2



P1

Se comenzó con una propuesta P1 que planteaba dos conexiones al vial de servicio, siendo desestimada por los problemas que podía suponer para el tráfico dada la cercanía de ambas.

La siguiente propuesta P2 planteaba un único acceso que se hacía coincidir con el arranque de la Vereda del Abelló.

Las zonas verdes se situaban por una parte obedeciendo al texto que las propias normas subsidiarias establecían de disponer de dos bandas paralelas a la autovía, una de espacio libre de uso público y otra de zona verde. El resto de zona verde así como el equipamiento de las distintas alternativas se ha venido disponiendo paralelamente al ferrocarril, para dar continuidad a la zona verde establecida en el Plan Parcial colindante.

Esta propuesta se desestimó fundamentalmente porque se vio importante plantear la conexión con el vial de servicio en un lugar que sirviera de acceso a los dos Planes Parciales. Así este vial que recogía la vía pecuaria se convertía en vial principal de la red secundaria, no sirviendo ni por ser acceso exclusivo a este Plan Parcial perdiendo la oportunidad de servir de acceso a los dos Planes Parciales futuros ni porque manteniendo este eje como principal no se conseguía un eje vertebrador de los dos Planes Parciales.



P3



P4

La alternativa P3, mantiene la trama ortogonal en cuanto a la red secundaria de viales se refiere, no obstante el vial que recogía la vía pecuaria Vereda El Abelló que se había diseñado con un cierto carácter sinuoso, se diseña definitivamente recto de manera que las manzanas resultantes sean mas regulares facilitando de esta manera la construcción futura, así como minimizando los costes de urbanización.

Esta propuesta elimina el acceso desde el vial de servicio en el entronque con la vereda del Abelló así como el fondo de saco coincidente con paso encauzado de la rambla, por debajo de la autovía, por un doble motivo. En primer lugar conseguir un único acceso que sirva a los dos Planes

Parciales y por otra evitar fraccionar la zona verde ZV-1 y el Espacio Libre EL.

Esta alternativa elimina el concepto de vial principal que se le había conferido al vial que contenía a la Vereda de el Abelló, confiando este papel de eje principal al paralelo a la autovía que une el vial de 20 mts. del Plan Parcial colindante, asegurando de esta manera una fluida comunicación entre ambos planes parciales.

En cuanto a la red secundaria dotacional, la propuesta evoluciona en el sentido de situar toda la zona verde ZV2 y ZV3 en una banda longitudinal de manera que se uniera con la zona verde del Plan Parcial colindante, situando la Parcela de equipamiento en una banda delantera.

La alternativa P4 mantiene las características principales de la P3, racionalizando el diseño en cuanto a las rotondas que tienen encomendado el cambio de sentido tanto en el vial principal como en el que transcurre junto a la ZV1. Así la rotonda que planteaba la P3 al final del vial principal, partía en dos literalmente la parcela dedicada a edificación privada EP-4 – EP-5 resolviéndose la rotonda de forma que permita la continuidad de la edificación privada. La solución de fondo de saco que tenía planteado el vial que transcurre paralelo a la zona verde ZV-1, se mejora planteando una rotonda en la intersección de los viales mucho mas racional y efectiva.

La red secundaria dotacional también se rediseña en base a conseguir una zona verde ZV-2, de mayor anchura y por tanto de mejor utilización, separándonos del tópico de los 25 mts. mínimos que marca la ley.



P5

2.1.4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 55 DE LA LRAU Y ART. 13.6 DE LA LOTPP.

A) De acuerdo con el **art. 55.5 de la LRAU** las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los apartados 1 y 3 del mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el art. 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen. El presente Plan Parcial de Mejora prevé la reclasificación de 31.156,02 m² de suelo no urbanizable, y para dar cumplimiento al citado art. 55.5 de la LRAU, se incluye el compromiso de inversión en una actuación de reforestación.

Actuación de Reforestación:

La actuación de reforestación se ejecutará en el linde Oeste del Sector, con frente a la línea de ferrocarril, con una superficie de 4.523 m², para formar una pantalla natural de aislamiento, de acuerdo con el

emplazamiento que se grafía en el plano correspondiente y con el siguiente contenido y valoración:

CONCEPTO	UNIDADES	€/UNIDAD	TOTAL €
Ud. Sum. y plant. de Prunas Pisardii de perímetro de tronco 12/14	21'00	73'37	1.540'77
Ud. Sum. y plant. de Platanus Orientalis de perímetro de tronco 12/14	44'00	54'50	2.398'00
Ud. Sum. y plant. de Pinus Halepensis de 2/2'5 mts. De altura total	29'00	73'37	2.127'73
Ud. Sum. y plant. de Acer Nugundo de perímetro de tronco 12/14	27'00	36'69	990'63
Ud. Sum. y plant. de Morus Fruitless de perímetro de tronco 12/14	74'00	36'69	2.715'06
M2. Sum. y plant. de especies arbustivas tipo romero, lavanda, salvia, etc., a razón de 2 uds. Por m2	425'00	4'51	1.916'75
Ud. Sum. e instalación del sistema de riego por goteo en toda la zona ajardinada. Incluido automatismo y centro de mando	1'00	5.604'18	5.604'18
TOTAL (Presupuesto Ejecución Material)			17.293'12
Presupuesto Ejecución por Contrata (19%)		3.285'69	20.578'81
IVA (16%)			3.292'60
TOTAL			23.871'41

La elección de las especies obedece a su perfecta adaptación al clima y condiciones de la zona compuesta por árboles y arbustos, asimismo, las diferentes tonalidades que existen entre ellas, permiten jugar con los colores para la realización su composición.

La propuesta de jardín elegida se compone de un total de 195 árboles y 425 m2 de arbustos, el marco de plantación de las especies arbóreas es de, aproximadamente, 4X4 metros, siendo su ubicación uniforme a lo largo del perímetro de la zona ajardinada y no uniforme en los parterres interiores, por último, la densidad de plantación de las especies arbustivas es de dos unidades por m2, teniendo una distribución de parterres uniformes a lo largo de los caminos y no uniforme en los parterres interiores.

B) Asimismo, el **art. 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP)** prevé que toda clasificación de suelo no urbanizable en urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada con las condiciones que enumera el propio artículo.

Para dar cumplimiento a esta obligación, tal y como queda reflejado en planos y en la normativa urbanística, el presente documento adscribe al Sector una superficie igual a la reclasificada de suelo clasificado por las Normas Subsidiarias vigentes como No Urbanizable de Especial Protección por sus Valores Ecológicos y Paisajísticos (SNU-VEP), suelo que no es productivo, para su cesión gratuita a la Administración, que se ubica en la Partida "El Plano" del término municipal de Sax, situado en el polígono 15, parcelas 12 y 13.

La selección de esta parcela situada en el paraje "El Plano" está suficientemente justificada y se ajusta plenamente a la legalidad por los siguientes motivos:

1.- En cuanto a los criterios de legalidad, señalar que el Plan Parcial del que forman parte los terrenos adscritos se presentó en el Ayuntamiento para su tramitación, conjuntamente con la alternativa técnica, en diciembre de 2004, siendo aprobado por acuerdo plenario de fecha 10 de noviembre de 2005, es decir, con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 21 del ROGTU, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, sin que la letra a) del art. 13.6 de la LOTPP establezca un orden jerarquizado entre los terrenos susceptibles de cesión.

Aún considerando el art. 21 del ROGTU, los terrenos seleccionados cumplirían el orden de preferencia establecido, pues a fecha de presentación, tramitación y aprobación provisional del Plan

Parcial en el Municipio de Sax no existían terrenos incardinables en las letras a), b) y c) del citado art. 21.1, ya que el Paisaje Protegido de la Serra del Maigmo y Serra del Sit, que afecta en un pequeño ámbito al término de Sax, fue aprobado por Decreto 25/2007, de 23 de febrero, del Consell, e incoado su procedimiento de declaración no se adoptaron medidas cautelares.

Así, los terrenos son susceptibles de cesión, por aplicación tanto de la letra a) del art. 13.6 de la LOTPP como de la letra d) del art. 21.1 del ROGTU, ya que están formal y expresamente clasificados como suelo no urbanizable protegido por el planeamiento municipal, sin que tengan cultivos agrícolas.

2.- En cuanto a los criterios de idoneidad y oportunidad tenidos en cuenta para seleccionar estos terrenos y no otros, está el hecho de que son lindantes con el Área Recreativa denominada "El Plano", titularidad de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, visitada no sólo por los vecinos de Sax, sino de todas las poblaciones cercanas, para el esparcimiento y contacto con la naturaleza. Por ello, su obtención posibilita una futura actuación coordinada con la existente.

2.2 ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT.

Los elementos que configuran la ordenación estructural, así como las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT), vienen definidos en la Homologación de las Normas Subsidiarias de Sax.

El presente Plan Parcial de Mejora cumple con las DEUT, que forma parte de los documentos con eficacia normativa del instrumento de planeamiento general citado, y se trata de las disposiciones rectoras de

las posibles modificaciones del planeamiento y suponen la definición formal de los criterios y objetivos perseguidos por las determinaciones estructurales del planeamiento. El Plan Parcial de Mejora mantiene la protección urbanística del suelo no urbanizable en general, recalificando una pequeña porción de terreno que no ostenta valores intrínsecos y que se compensa con la clasificación en una mayor superficie como no urbanizable de suelo anteriormente urbanizable. Asimismo, se da cumplimiento a las DEUT señaladas con las letras m) y n), ya que se promueve el desarrollo de una zona que concentra las actividades industriales y, por ello, incentiva y facilita el traslado de las industrias insertas en el casco urbano.

La Superficie del Sector se minorará de 280.000 m² a 245.123,70 m², como consecuencia de la mejora propuesta en la redelimitación del ámbito.

El Área de Reparto se adapta a la nueva delimitación del Sector, y se integra en ella el suelo no urbanizable de especial de protección que debe obtenerse por la reclasificación de suelo, sin más incidencia.

Para hacer viable, técnica y económicamente, el desarrollo de la actuación se compatibiliza la Tipología Industrial Aislada (IA), prevista en las NNSS, con la Industrial Adosada (IB), posibilitando que la altura máxima de cornisa sea de 10 metros.; y se modifican parcialmente las condiciones de las infraestructuras generales.

El art. 24 de la Homologación de las NN.SS., así como las Fichas de Planeamiento y Gestión del Sector nº 5, adaptan su texto a las modificaciones propuestas..

Se respeta en la ordenación propuesta el resto de determinaciones previstas en la Homologación de las Normas Subsidiarias.

En cuanto a la "Red Primaria de Dotaciones e Infraestructuras Públicas", se definen y enumeran en el art. 8 de la Normas Urbanísticas y se identifican gráficamente en el plano correspondiente. Los elementos de la misma afectados o más próximos a nuestra actuación son los siguientes:

Infraestructuras:

- Ferrocarriles: FF.CC. Electrificado. Vía ancha, sencilla. Se encuentra fuera de la actuación delimitándola por su linde oeste, y dando lugar a las servidumbres legales previstas en la normativa de sectorial de aplicación.
- Autovía Nacional-IV (N-330): es la Autovía A-31, también fuera de la actuación y delimitándola por su linde este, originando las servidumbres reguladas en la legislación sectorial de carreteras.
- Autonómica de 2º Orden: forma parte de la red estructural el viario previsto entre el Sector objeto del Plan Parcial de Mejora y el Sector nº 1 "El Castillo".
- El Sector enlaza con la red estructural viaria a través del Plan Parcial correspondiente al Sector nº 1 "El Castillo", aprobado y desarrollado con anterioridad, y se prevé el acondicionamiento de otra conexión hasta el enlace al sur del término municipal.

En el resto, la trama viaria y de dotaciones es claramente local sin interés estructurante.

Vía pecuaria:

Vereda del Albello: vía pecuaria aprobada por la Consellería competente, que se sujeta a la normativa sectorial correspondiente, y que cruza el ámbito del Sector, formando una hipérbola que exige modificar su trazado para adaptarlo a la ordenación propia de un suelo industrial y posibilitar la materialización de todo el aprovechamiento urbanístico.

El presente Plan Parcial propone que la Vereda discorra por la Red Viaria Primaria (no computable) PRV, denominada en los planos Vial V-6, presentando el siguiente recorrido: conectaría en el mismo lugar donde actualmente se inicia, tras atravesar la anterior A-31 Madrid-Alicante, transcurriendo paralela a ésta a través del Espacio Libre, Red Viaria Primaria (no computable) PRV y pasando por la zona verde JL-3, hasta volver a conectar con el anterior trazado de la vereda justo antes de atravesar el paso inferior del ferrocarril.

El trazado alternativo propuesto presenta como mínimo un ancho de 20,89 metros en todo su recorrido, mantiene la integridad superficial de la vereda y la con y la conexión en la entrada y salida del polígono, para garantizar el tránsito ganadero y de aquellos otros usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria.

Para ello, además, el proyecto de urbanización garantizará un tratamiento adecuado de parte de su anchura tenga, para compatibilizar ambos los usos complementarios a que nos hemos referido, y así se recoge como obligatorio en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (art. 7 Proyecto de Urbanización).

Por último, señalar que, de acuerdo con el informe de deficiencias emitido por Consellería sobre el Plan Parcial de Mejora, la superficie afectada por la vía pecuaria que discurre por el sector es un bien de dominio público, que no computa ni a efectos de edificabilidades, aprovechamientos ni de reservas dotacionales, por lo que se considera superficie no computable del Sector.

2.3 FICHA DE PLANEAMIENTO.

La ficha particular de planeamiento del Sector nº5 "Ampliación del Castillo" de la Homologación de las Normas Subsidiarias, que recoge las condiciones de planeamiento con carácter normativo, no sufre modificaciones salvo aquellas que se derivan de las mejoras propuestas en este Plan Parcial de Mejora. La nueva ficha queda tal y como se recoge en el apartado correspondiente de este documento.

2.4 FICHA DE GESTION.

Las condiciones de gestión del Sector nº 5 serán las establecidas en el art. 3.3.D de la Homologación de las Normas Subsidiarias, que se respetan en su integridad, a salvo los límites y superficie que se verán afectados en consonancia con la nueva delimitación del Sector. Nuevamente, remitimos al apartado correspondiente que contiene la ficha de gestión adaptada.

2.5 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Tras un exhaustivo análisis de las diferentes alternativas de ordenación con las que se ha trabajado durante el proceso de redacción de este plan, se ha elegido la que de una manera mas racional tanto del punto de vista de la ordenación como de los futuros costes de gestión y ejecución satisface las necesidades de suelo industrial para este sector que es ampliación del polígono ya existente y actualmente en ejecución.

La coherencia desde el punto de vista de la redelimitación a los efectos de obtener unos terrenos o parcelas netas en su totalidad aprovechables y aptos para los desarrollos industriales (es decir con una topografía no demasiado pronunciada o accidentada) ha sido un condicionante

importante para elegir la ubicación de las zonas de edificación industrial, de las zonas verdes y de la parcela de equipamiento dotacional.

La existencia tanto en la parte este como en la oeste de importantes infraestructuras viarias y ferroviarias, y por tanto de sus correspondientes espacios de servidumbre y afección han sido un marcado condicionante que en las respectivas franjas de influencia ha condicionado por tanto la ubicación de aquellos usos compatibles como franjas ajardinadas y zonas verdes.

Por otro lado, desde el planteamiento del trazado de la futura estructura viaria de la red secundaria del sector redelimitado, el hecho de que exista una primera fase de esta actuación industrial ya aprobada y actualmente en desarrollo, condiciona la disposición, trazado e incluso secciones viarias del mismo, al tener necesariamente que plantearse algunos de los nuevos viales como continuidad de los ya proyectados y existentes (Viales H1 y H3). Este marcado carácter de continuidad viaria plantea a su vez la necesidad de un ligero giro de la alineación entre el polígono existente y el de nuevo desarrollo, al objeto de colocar estos viales con un trazado sensiblemente paralelo al límite este (autovía Madrid-Alicante) y al límite oeste (ferrocarril Madrid-Alicante).

A instancias de la Administración competente en carreteras el Vial H-3, en su conexión con el Vial V-1, se ha prolongado hasta el límite del Sector , lo que ha supuesto una disminución en la superficie neta edificable, aunque en su conexión con el suelo no urbanizable queda como zona de reserva viaria.

Con todo esto se obtiene un trazado viario de morfología y proporción casi mallada en el que los viales principales discurren como continuidad de los existentes y ortogonalmente a estos se proyectan las calles de servicio interior de esta fase del polígono, recorriéndolo de este a oeste.

Los viales en lo que a sus secciones se refiere, se proyectan como elementos dotacionales que sirven con eficacia al tráfico rodado, a la dotación pública de aparcamiento, y como zonas de paso y servidumbre de todas las infraestructuras con las que se pretende dotar al polígono. A su vez los viales en la medida de sus posibilidades sirven también como soporte de pequeños parterres y alcorques para la plantación de pequeña jardinería y arbolado.

El frente principal del nuevo sector industrial, considerando como tal la parte colindante a la Autovía se resuelve con una importante franja de límite de la edificación con una afección de acuerdo a la legislación de carreteras de 50 m. computada desde la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista. Dentro de este espacio se encuentra la zona de servidumbre de 25 m de anchura, que se delimita a partir de la arista exterior de la explanación, en este caso coincidiendo con el arranque del talud de tierras que forma la plataforma de la autovía.

Dentro de la mencionada línea de edificación de 50 m. se ordena una importante franja verde que recorre en paralelo a la autovía todo el frente del polígono delimitado. Esta zona computable servirá para la formación de una pantalla verde de acuerdo con las exigencias de las normas urbanísticas de Sax.

El resto de zona verde computable a efectos de red secundaria se ubica con la idéntica finalidad en el borde oeste de la ordenación en paralelo a la línea ferroviaria.

La zona dotacional pública de equipamiento en cumplimiento del estándar de la red secundaria se ubica junto a esta segunda franja verde, proponiendo un tratamiento de borde homogéneo para implantar la

edificación dotacional junto al viario de conexión, dando continuidad al polígono existente.

Las manzanas edificables para el uso lucrativo son de proporciones ligeramente cuadradas o rectangulares, evitando en su mayoría las formas extrañas o ángulos difíciles que limiten el uso y construcción de los edificios industriales.

Desde el punto de vista de la tipología edificatoria, tan solo se establecen dos tipos de ordenación ambas bajo una misma edificabilidad. Tipología de edificación aislada en las manzanas centrales del polígono (EP-1, EP-2, EP-3, EP-5, EP-6, EP-7, EP-8, EP-9, EP-10) y como complemento o alternativa a esta tipología, se propone la adosada en las manzanas que circundan el sector y con forma sensiblemente rectangular (EP-4.1, EP-4.2 y EP-11).

La ordenación del sector ha sido explicada en el apartado 2.1.3 anterior, al justificar la propuesta seleccionada para el desarrollo del ámbito de actuación, y se refleja gráficamente en los planos correspondientes.

2.6 CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.

El art. 22 de la LRAU regula que la ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente, con respeto a las que el propio artículo enumera.

En su desarrollo se ha dictado el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que fue publicado en el D.O.G.V. del día 8 de enero de 1999, entrando en vigor al día siguiente.

En primer lugar, y según el art. 2 del Anexo del RPCV, para el cálculo del techo edificable del sector solamente se han tenido en cuenta los terrenos computables incluidos en el ámbito del mismo por este Plan Parcial de Mejora. De la medición ajustada a la realidad física del terreno, la superficie obtenida para el ámbito del sector asciende a 245.123,70 m², siendo la superficie computable 231.753,10 m², al no computarse la superficie de la vereda (13.370,60 m²).

Por su parte, el art. 14 del Anexo fija los estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales industriales, en los siguientes términos:

"En los sectores destinados a usos industriales será exigible, como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la superficie computable del sector. Igualmente, será exigible reservar un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado.

No obstante, esta reserva podrá minorarse mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de la Consellería competente en materia de Industria y del Consejo Superior de Urbanismo, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulte adecuada."

El art. 24.3 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sax fija los siguientes porcentajes de estándares urbanísticos sobre la superficie de suelo del Sector:

"3.- Estándares Urbanísticos: porcentaje s/total del suelo.

- *Cesión Viales y Aparcamientos: < ó = 20,0%*
- *Cesión Espacios Libres: < ó = 10,0%*
- *Cesión de Dotaciones Comunitarias: > ó = 4,0%*
- *Cesión Aprovechamiento Tipo: 10,0% (art. 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.*

En la franja de 50 metros entre la Autovía y la línea de edificación se destinará los primeros 25 metros de anchura a espacios libres, de dominio y uso público de cesión gratuita y no computable como red secundaria de dotaciones públicas, sistema local, y se realizará en la superficie restante el suelo necesario para la formación de una pantalla verde."

Sin perjuicio de lo anterior, la identificación de los elementos de la red primaria computables a efectos de verificar el cumplimiento de los

estándares mínimos exigibles para la red secundaria, vienen fijados en el artículo 2 del Anexo del RPCV, de acuerdo con las siguientes condiciones:

“Los Planes Generales deberán identificar aquellos elementos de la Red Primaria que puedan ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por este Reglamento para la Red Secundaria, así como la proporción en que lo sean, siempre y cuando concurra alguno de los siguientes motivos:

- *Elementos de la Red Viaria Primaria (PRV): por tratarse de vías que, discurriendo por el sector, lo estructuren con otras partes de la ciudad y, a su vez, sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas. El criterio que concrete el Plan General para identificar estos elementos, será global y homogéneo para toda la red viaria municipal.*
- *Elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes (PQL y PJJ): por tratarse de parques o jardines que, aun estando incluidos en la Red Primaria, no han sido computados para cumplir el estándar establecido en el artículo 36 de este Reglamento.*

En todo caso, para que puedan ser computables elementos de la Red Primaria a los efectos señalados, se precisa que el Plan General haya sido redactado conforme a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o, en su caso, homologado de acuerdo con lo establecido en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 referida en la Disposición Transitoria Segunda de este Reglamento. Todos los elementos de la red Red Primaria que se computen como red secundaria del sector, deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo.”

Las Normas Subsidiarias de Sax no identifican aquellos elementos de la Red Primaria que puedan ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Secundaria.

Con estos datos, para fijar los estándares mínimos se ha tenido en consideración la Superficie Computable del Sector antes referida, y de la ordenación pormenorizada seleccionada resultan las siguientes magnitudes:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	PORCENTAJE (%)
Red Viaria Primaria (PRV) No computable	9.734,76	
Red Viaria Secundaria (SRV)	50.016,32	21,58
Red Viaria Secundaria (SRV) No computable	375,57	
Espacio Libre Uso Público (EL) No computable:	9.594,23	
Zona Verde Secundaria (SJJ-3) No computable	2.035,98	

Zona Verde Secundaria (SJL-1)	12.382,04	
Zona Verde Secundaria (SJL-2)	14.178,80	
Zona Verde Secundaria (SJL-3)	2.474,02	
Subtotal SJL computable:	29.034,86	12,53
Red Equipamiento Secundaria (SEQ)	13.884,14	5,99
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-1)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-2)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-3)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-4)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-5)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-6)	29,75	
Subtotal SID	178,50	0,08
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL	114.854,36	
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL COMPUTABLE	93.113,82	40,18
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	130.269,34	
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	231.753,10	100
SUPERFICIE NO COMPUTABLE SECTOR	13.370,60	
RED PRIMARIA PARQUE NATURAL ADSCRITA	31.156,02	
TOTAL SECTOR:	245.123,70	

La ordenación propuesta cumple las exigencias del art. 24.3 de la Homologación de las NN.SS.

El Índice de Edificabilidad Neto queda fijado en 0,82 m²/tm²s.

VIARIO

La superficie prevista de red viaria secundaria (50.016,32 m²) supone un 21,58% sobre el total de la superficie computable del sector, que cumple el estándar exigido en las Normas Subsidiarias, sin contabilizar la red primaria viaria ni una porción de red viaria secundaria (375,57 m²), que coincide con el trazado de la vía pecuaria que cruza el Sector.

APARCAMIENTO

En cuanto al número de plazas de aparcamiento en el sector es de aplicación el art. 15 del Anexo del RPCV, que establece:

"Art. 15. Reserva mínima de aparcamientos en sectores industriales.

1.- En los sectores destinados a usos industriales se reservará 1 plaza de aparcamientos en parcela privada, por cada 150 m² construidos, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Consejería competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.

2.- El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público en sectores de uso industrial será el establecido a estos efectos en el artículo 10 apartado 2 del presente Anexo."

Por tanto, debemos distinguir entre las exigencias en parcela privada y las obligatorias en suelo dotacional público:

a.- La norma transcrita establece que se destinará una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m² construidos; pero la normativa municipal resulta más restrictiva, al exigir el artículo 5 del Capítulo 1 de las "Normas Generales de uso" que se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 5 trabajadores o por cada 100 m² construidos en uso industrial: si el aprovechamiento del sector es de 106.606,42 m²t (231.753,10 m²s x 0,46 m²t/m²s), ello supone una exigencia de 1.066 plazas (106.606,42/100 = 1.066).

Para cumplir el estándar legal, las Normas Urbanísticas del Plan Parcial exigen una plaza de aparcamiento por cada 5 trabajadores o por cada 100 m² construidos; y se posibilita la materialización de su cumplimiento, por la tipología y parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas de aprovechamiento lucrativo privado, al establecer un retranqueo obligatorio de 10 m en el frente de parcela y de 3 m en el resto de linderos.

b.- En aplicación del art. 10.2 del Anexo del RPCV, por remisión del art. 15.2, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público

será como mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, es decir, 533 plazas ($1.066/2 = 533$).

La ordenación propuesta cumple sobradamente el estándar, ya que en las bandas laterales del viario hay una capacidad mínima para 615 plazas.

ZONAS VERDES

La ordenación pormenorizada contiene la previsión de tres grandes zonas verdes:

La primera de ellas (SJL-1 + EL) está constituida por una franja paralela a la Autovía coincidente con la afección de la legislación sectorial, que tiene una superficie total de 21.976,27 m² (12.382,04 + 9.594,23) y, en cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, los primeros 25 metros de anchura (9.594,23 m²s) se califican como espacio libre de dominio y uso público no computable como red secundaria (EL), y los restantes 12.382,04 m² (SJL-1), a sensu contrario, computan a efectos de determinar la red secundaria y se destinarán a una pantalla verde.

Las otras dos zonas verdes forman una pantalla frente a la línea del ferrocarril, y tienen una superficie de 14.178,80 m² (SJL-2) y 4.510 m² (SJL-3). De la zona verde SJL-3 hay 2.035,98 m²s que no computan a efectos de determinar los estándares de red secundaria al coincidir en el trazado con la vía pecuaria, por lo que se han diferenciado en el cuadro anterior.

Todas las zonas verdes cumplen las condiciones de calidad exigibles en el art. 35 del RPCV, y de acuerdo con el art. 34 del propio reglamento todas tienen la consideración de Jardín (JL), al contar con una superficie mayor a 1.000 m² en que es inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Por tanto, la superficie prevista de zona verde que computa como red secundaria es de 29.034,86 m², que supone un 12,53% sobre el total de la superficie computable del sector, que cumple el estándar exigido en las Normas Subsidiarias.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento de la red secundaria que contiene la ordenación propuesta tiene una superficie de 13.884,14 m², que supone un 5,99%, que cumple el estándar previsto en las NN.SS.

El uso propuesto es el de socio-cultural, sanitario-asistencial, recreativo-deportivo, administrativo-institucional, educativo o comercial-mercados municipales, aunque el Ayuntamiento determinará su destino de acuerdo con los intereses públicos y de la colectividad.

El Plan Parcial de Mejora establece un IEN para la dotación de equipamiento de 1 m²t/m²s, que no se considera en el reparto de la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento lucrativo privado, que corresponde al Sector.

INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

La ordenación pormenorizada también prevé la superficie para la implantación de infraestructuras de servicios urbanos, en concreto, las infraestructuras eléctricas necesarias, contemplando seis pequeñas porciones de 29,75 m²s, que totalizan 178,50 m²s.

La ubicación de los terrenos afectos a la implantación de las Infraestructuras-servicios urbanos es mera orientativa, siendo posible el cambio de ubicación si así lo determinan necesidades planteadas en los

proyectos de urbanización y/o reparcelación, que serán suficientes para determinar la nueva ubicación.

2.7 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

Aunque las Normas Subsidiarias posibilitan la subdivisión del Sector en varias unidades de ejecución, la previsión inicial del Plan Parcial de Mejora, que se acompaña del correspondiente documento de programación, es la ejecución de la totalidad del sector en una única Unidad de Ejecución, por lo que ésta coincide con el ámbito de planeamiento que queda clasificado como suelo urbanizable, que se constituye en el ámbito completo de una Actuación Integrada técnicamente autónoma, posibilitando la urbanización simultánea de los terrenos en ella incluida.

2.8 DELIMITACION DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE.

Podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y condiciones siguientes:

- a)** Para ordenar los volúmenes construibles dentro de cualquier manzana edificable. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana afectada.
- b)** Para señalar alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya se señalan en el Plan Parcial, y en su caso, modificando las cotas de referencia de planta baja para la organización de la edificación.
- c)** Cuando se pretenda instalar industrias que por sus características específicas acrediten la necesidad de obtener mayor altura de edificación, respetando siempre la edificabilidad máxima permitida.

2.9 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El presente Plan Parcial de Mejora afecta a suelo no urbanizable, por lo que se ha redactado Estudio de Impacto Ambiental, para su tramitación de conformidad con la legislación vigente en la materia a los efectos de la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, debiendo solicitar informe a la Consellería competente en Patrimonio Cultural.

Asimismo, se ha redactado Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo con el art. 11 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y el Decreto que la desarrolla, para su tramitación en los mismos términos.

2.10 CUADRO ESTADÍSTICO.

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
Red Viaria Primaria (PRV) No computable	9.734,76	
Red Viaria Secundaria (SRV)	50.016,32	
Red Viaria Secundaria (SRV) No computable	375,57	
Espacio Libre Uso Público (EL) No computable:	9.594,23	
Zona Verde Secundaria (SJV-3) No computable	2.035,98	
Zona Verde Secundaria (SJV-1)	12.382,04	
Zona Verde Secundaria (SJV-2)	14.178,80	
Zona Verde Secundaria (SJV-3)	2.474,02	
Subtotal SJV computable:	29.034,86	
Red Equipamiento Secundaria (SEQ)	13.884,14	13.884,14
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-1)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-2)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-3)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-4)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-5)	29,75	
Infraestructuras-Servicio Urbano (SID-6)	29,75	
Subtotal SID	178,5	
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL	114.854,36	
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL COMPUTABLE	93.113,82	
Manzana EP-1	10.567,69	8.648,11
Manzana EP-2	13.510,25	11.056,17
Manzana EP-3	13.348,95	10.924,17
Manzana EP-4.1	6.090,00	4.983,78
Manzana EP 4.2	11.394,14	9.324,44
Manzana EP-5	11.815,72	9.669,44
Manzana EP-6	12.938,45	10.588,23
Manzana EP-7	8.972,10	7.342,35
Manzana EP-8	9.383,41	7.678,95
Manzana EP-9	14.370,08	11.759,81
Manzana EP-10	12.206,73	9.989,43
Manzana EP-11	5.671,82	4.641,56
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	130.269,34	
TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVADA		106.606,43
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	231.753,10	
SUPERFICIE NO COMPUTABLE SECTOR	13.370,60	
TOTAL SECTOR:	245.123,70	
RED PRIMARIA PARQUE NATURAL ADSCRITA	31.156,02	

3.- NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA.

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación, pública y privada, en el ámbito del Plan Parcial del Sector 5 "Ampliación El Castillo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sax (Alicante).

Artículo 2.- Obligatoriedad

El contenido de estas Normas Urbanísticas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración y, por tanto, será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3.- Régimen Jurídico

En lo no previsto en estas Normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Sax y en la legislación urbanística vigente, especialmente, en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, así como por las disposiciones que complementen o modifiquen este cuerpo normativo.

Artículo 4.- Interpretación

La documentación de este Plan Parcial pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

Artículo 5.- Vigencia y Entrada en vigor

La vigencia de estas Normas Urbanísticas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los quince (15) días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

Artículo 6.- Segregación de parcelas

Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar para segregarse.

Artículo 7.- Proyecto de Urbanización.

1.- El Proyecto de Urbanización preciso para ejecutar las previsiones del Plan Parcial relativas a las obras de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, y, en general, a las Redes Públicas de Servicios de infraestructura, se redactará de acuerdo con lo establecido en los artículos 136, 137 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones Técnicas básicas a que habrán de sujetarse las obras proyectadas se ajustarán a las Ordenanzas aplicables para las definiciones de la calidad y características de los materiales a utilizar en las obras de urbanización del Ayuntamiento de Sax.

2.- Respecto al nuevo trazado de la vía pecuaria que discurre por el sector, el proyecto de urbanización contemplará un tratamiento adecuado de parte de su anchura, para compatibilizar el tránsito ganadero y de aquellos otros usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8.- Destino urbanístico del suelo

El suelo ordenado queda clasificado, según su destino, en:

- 1) Suelo susceptible de aprovechamiento privado: que comprende las parcelas de titularidad y uso privado comprendidas dentro de las alineaciones oficiales de manzana.
- 2) Suelo de uso y dominio público: que comprende el suelo dotacional público perteneciente a la Red Primaria o Estructural de dotaciones y el correspondiente a la Red Secundaria.

Artículo 9.- Usos del suelo de aprovechamiento privado

En el suelo susceptible de aprovechamiento privado se permiten los siguientes usos y actividades:

- a) Uso Global: Industrial con las limitaciones que en su caso establezca la norma de cada zona de ordenación.
- b) Usos prohibidos: terciario y residencial (excepto vivienda vinculada a la actividad sin que pueda sobrepasarse una vivienda y 60 m² de edificabilidad por parcela).

Artículo 10.- Zonas Industriales

1.- Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas de aprovechamiento privado industrial:

- Zona Industrial Aislada (IA).
- Zona Industrial Adosada (IB), compatible con la anterior.

2.- En ambas zonas de ordenación la edificación resultante podrá configurarse en régimen de división horizontal.

Artículo 11.- Estudios de Detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle, en el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades y condiciones siguientes:

- a) Para ordenar los volúmenes construibles dentro de cualquier manzana edificable. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana afectada.
- b) Para señalar alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya se señalan en el Plan Parcial, y en su caso, modificando las cotas de referencia de planta baja para la organización de la edificación.
- c) Cuando por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado o cuando se pretenda instalar industrias que por sus características específicas acrediten la necesidad de obtener mayor altura de edificación, respetando siempre la edificabilidad y altura máximas permitidas.

Artículo 12.- Aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 5 trabajadores o por cada 100 m² construidos en uso industrial.

CAPÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 13.- Zona de Ordenación Industrial Aislada (IA)

1.- Ámbito

Esta zona de ordenación está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2.- Configuración de la zona

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global el industrial.

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: industrial en todas sus categorías, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiaria, excepto las producciones ganaderas.
- Usos compatibles: se permite la vivienda vinculada a la actividad sin que pueda sobrepasarse una vivienda y 60 m² de edificabilidad por parcela.
- Usos Incompatibles: terciario y residencial.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 1.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 15 m
- Circulo inscrito mínimo: 15 m

C) Relativos a la posición:

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 3m

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0`8084 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los parámetros establecidos.

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: 2 (salvo ED previsto en estas normas).
- Altura máxima de cornisa: 10 m
- Semisótanos: sí, según lo establecido en las NN.SS.
- Sótanos: sí, según lo establecido en las NN.SS.
- Elementos salientes: sí según lo establecido en las NN.SS.

Artículo 14.- Zona de Ordenación Industrial Adosada (IB)**1.- Ámbito**

Esta zona de ordenación está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2.- Configuración de la zona

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global el industrial.

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: industrial en todas sus categorías, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiaria, excepto las producciones ganaderas.
- Usos compatibles: se permite la vivienda vinculada a la actividad sin que pueda sobrepasarse una vivienda y 60 m² de edificabilidad por parcela.
- Usos Incompatibles: terciario y residencial.

4.- Parámetros urbanísticos**A) Relativos a la manzana y el vial:**

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 1.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 15 m
- Circulo inscrito mínimo: 15 m

C) Relativos a la posición:

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia al testero: 3 m
- Distancia mínima al linde no adosado: 3 m

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0'8084 m²t/m²s

- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los parámetros establecidos.

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: 2 (salvo ED previsto en estas normas).
- Altura máxima y obligatoria de cornisa: 10 m
- Semisótanos: sí, según lo establecido en las NN.SS.
- Sótanos: sí, según lo establecido en las NN.SS.
- Elementos salientes: sí según lo establecido en las NN.SS.

5.- Para realizar la tipología adosada será obligatorio que la actuación sea conjunta, unitaria y simultánea de dos o más parcelas colindantes de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes.

Artículo 15.- Normativa de red viaria

1.- Ámbito

La red viaria está constituida por las zonas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se caracteriza por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano. Por necesidades debidamente justificadas se podrá instalar determinadas infraestructuras correspondientes a los servicios urbanos, siempre que no imposibilite globalmente el tránsito peatonal o rodado que le es propio.

3.- Condiciones de uso

- Calzadas: uso libre de tránsito rodado
- Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal
- Aparcamientos: uso exclusivo aparcamiento público

Artículo 16.- Normativa Infraestructuras servicio-urbano

Está constituida por las zonas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

La ubicación de los terrenos afectos a la implantación de las Infraestructuras-servicios urbanos es meramente orientativa, siendo posible el cambio de ubicación si así lo determinan necesidades planteadas en los proyectos de urbanización y/o reparcelación, que serán suficientes para determinar la nueva ubicación.

Artículo 17.- Normativa espacios libres de dominio y uso público (zona verde)

1.- Ámbito

Esta norma es de aplicación tanto a las zonas verdes como a la zona de protección de la Autovía, que son expresamente grafadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y uso.

Se admiten los usos correspondientes a jardines, áreas de recreo y juegos para niños, actividades deportivas al aire libre y, en general, todos los usos derivados de actividades lúdicas y de ocio.

Podrán realizarse construcciones permanentes destinadas a alojar instalaciones de mantenimiento y apoyo de la zona verde, no pudiendo superar en ningún caso 5% de la superficie de la zona.

Son admisibles, a su vez, elementos de infraestructura de la urbanización que estarán sujetos a las indicaciones de las compañías prestatarias del servicio público, computando la edificabilidad consumida a los efectos del 5% expresado.

Todas las construcciones a albergar en el interior de la zona verde deberán integrarse convenientemente en la misma, bajo las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

También podrán ejecutarse construcciones subterráneas que no alteren la configuración ni el ajardinamiento de la zona.

Artículo 18.- Normativa Equipamiento público**1.- Ámbito**

Está constituida por las zonas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2.- Usos pormenorizados

Comprenderá los usos de equipamiento previstos en las Normas Subsidiarias S1, S2, S3, S4, S6 y S7.

3.- Parámetros urbanísticos**A) Relativos a la manzana y el vial:**

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 1.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 20 m
- Circulo inscrito mínimo: 20 m

C) Relativos a la posición:

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia al resto de lindes (excepto el adosado): 5 m

D) Relativos a la intensidad:

- Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima de la zona es de 1 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los parámetros establecidos.

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima de cornisa: 14 m
- Semisótanos: sí, según lo establecido en las NN.SS.
- Sótanos: sí, según lo establecido en las NN.SS.
- Elementos salientes: sí según lo establecido en las NN.SS.

4.- NORMAS URBANÍSTICA DE LAS NN.SS. DE SAX.

De acuerdo con el contenido de la presente modificación, el texto del artículo 24 de la Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sax, así como de las Fichas de Planeamiento y Gestión, en su redacción dada por el documento de Homologación, y que contiene las Normas Particulares del Suelo Urbanizable correspondientes al Sector nº 5 "Ampliación El Castillo", han de quedar redactados de la siguiente forma:

"Art. 24. Sector nº 5 Ampliación El Castillo.

- 1.- Superficie del Sector: 245.123,70 m².
 - Superficie computable del Sector: 231.753,10 m²
 - Superficie no computable (Vereda): 13.370,60 m²s
 - Red Primaria Parque Natural adscrita: 31.156,02 m²s
- 2.- Aprovechamiento Tipo: 0,46 m²t/m²s
- 3.- Estándares Urbanísticos: Porcentajes s/total del suelo.
 - Cesión de Viales y Aparcamientos: < ó = 20,0 %.
 - Cesión Espacios Libres: < ó = 10,0 %.
 - Cesión Dotaciones Comunitarias: > ó = 4,0 %.
 - Cesión Aprovechamiento Tipo: 10,0 % (art. 19 Ley 14/97, de 28 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

En la franja de 50 metros entre la autovía y la línea de edificación se destinarán los primeros 25 metros de anchura a espacios libres, de dominio y uso público de cesión gratuita y no computable como red secundaria de dotaciones públicas, sistema local, y se realizará en la superficie restante el suelo necesario para la formación de una pantalla verde.
- 4.- Condiciones de Uso:
 - Industrial (I)
- 5.- Condiciones de Parcela:
 - Parcela Tipo: > ó = 1.000 m² para uso industrial.
- 6.- Condiciones de volumen:
 - Tipología Admisible: Industrial Aislada (IA) y Adosada (IB).
 - Nº de Plantas: B+1, con altura máxima de 10 m.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.
- 7.- Condiciones de las Infraestructuras generales.
 - El Sector enlazará con los sistemas generales viarios a través del Plan Parcial El Castillo y otra conexión hasta el enlace al sur del término municipal, acondicionando éste con una anchura mínima de 10 metros.
- 8.- Gestión y Desarrollo:
 - Planeamiento: Plan Parcial.
 - Gestión: Según Programa de Actuación Integrada.
 - Sistema de gestión recomendado: Directa o Indirecta.
 - Secuencia de Desarrollo: Posterior a la Unidad de Ejecución nº 1. Sector El Castillo.

- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.

9.- Otras Normativas: la concesión de Licencias Municipales de obra y actividades, contemplarán un apartado específico para las grandes superficies comerciales según lo dispuesto en el art. 1.2 del Decreto 256/94, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies comerciales de venta al detall, en virtud del cual "para la concesión por los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación vigente, de la licencia municipal de establecimientos clasificados como gran superficie de venta al detall, será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Consellería de Industria y Comercio."

"3.1.5 FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR Nº 5. AMPLIACIÓN SECTOR EL CASTILLO"

- Situación: linda	- Al norte, con Sector de suelo urbanizable "El Castillo". - Al sur, con suelo no urbanizable de valores agrícolas. - Al este, con la Autovía de Levante. Madrid-Alicante. - Al oeste, con el ferrocarril de la Encina a Alicante. RENFE.
- Clasificación:	Suelo Urbanizable Industrial
- Superficie del Sector:	245.123,70 m ² s
- Superficie computable:	231.753,10 m ² s
- Superficie no computable (Vereda)	13.370,60 m ² s
- Red Primaria Parque Natural adscrita	31.156,02 m ² s
- Condiciones de Uso:	- Uso Global: Industrial. - Uso incompatible: Residencial. - Usos pormenorizados: los que defina el Plan Parcial que desarrolle el Sector.
- Tipologías admisibles:	Industrial Aislada (IA) y Adosada (IB)
- Edificabilidad:	0,46 m ² t/m ² s

3.3.- FICHAS DE GESTIÓN

D.- PDAI/UE V.

1.- Datos generales.	- Situación: coincide con los límites del Sector nº5. Ampliación del Sector El Castillo. - Superficie de la Unidad de Ejecución: 245.123,70 m ² + 13.370,60 m ² = 258.494,3 m ²
2.- Condiciones de ejecución:	- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.

	<ul style="list-style-type: none"> - Secuencia de desarrollo: desarrollo posterior a la Unidad de Ejecución nº 1 Sector "El Castillo" - Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades. - Conexión e integración: <ul style="list-style-type: none"> - Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. - Servicios: condiciones generales y planeamiento de desarrollo, especialmente las contenidas en el apartado 8.17.7 de las NN.SS. en cuanto a condiciones generales. - Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU. - Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
3.- Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo:	<ul style="list-style-type: none"> - Área de Reparto IV (AR. IV) - Aprovechamiento Tipo: 0,46 m²/m²s

En Sax, marzo de 2008

José Miguel Esquembre Menor
Arquitecto

José Rodríguez Lorenzo
Arquitecto

Javier García Bay
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Juan Carlos López Rose
Ingeniero Técnico Industrial

Miguel Abellán Sirvent
Abogado