

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
(MODIFICATIVO)
SECTOR “EL PLANO”
DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAX**

**URBANIZADOR:
COLINA DE SAX, S.L.**

INDICE

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: MEMORIA Y PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

1.2. MARCO NORMATIVO

1.3. OBJETO DEL PLANEAMIENTO

1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

1.4.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.4.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.4.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.5.1. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

1.5.2. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DEL VIGENTE DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1.5.3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA (MODIFICATIVO) O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL

1.5.4. ANALISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.5.5. AFECCIONES DEL PATRICOVA

1.5.6. REGIMEN DE PROPIEDAD

1.5.7. ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- P.I.1.- PLANO DE SITUACIÓN PROVINCIAL Y EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR
- P.I.2.- PLANO DE RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO
- P.I.3.- PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO
- P.I.4.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL
- P.I.5.- PLANO TOPOGRÁFICO DEL TERRENO, USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- P.I.6.- PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SERVICIOS AFECTADOS

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. SÍNTESIS DE LAS CONDICIONES DEL TERRITORIO
- 3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
- 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 83 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- 3.5. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 3.5.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
 - 3.5.2. DEFINICION. COMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES Y ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA
 - 3.5.3. DELIMITACION DEL SECTOR
 - 3.5.4. CLASIFICACION DEL SUELO
 - 3.5.5. AREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, INDICES DE EIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
 - 3.5.6. DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 3.5.7. CALIFICACION. USOS DEL SUELO
 - 3.5.8. SUPERFICIE DEL SECTOR

3.5.9. INDICES DE EDIFICABILIDAD

3.5.10. DENSIDAD DE VIVIENDAS

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION PARA EL SECTOR EL PLANO

3.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.7. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

3.8. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN

3.9. CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

3.10. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.11. ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES LUCRATIVAS

3.12. ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES DOTACIONALES PUBLICAS

3.13. ANEXO. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMAS URBANÍSTICAS

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

P.O.1.- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

P.O.2.- PLANO DE DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO

P.O.3. PLANO DE CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

P.O.4.- PLANO DE ORDENACIÓN, CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS DEL SUELO

P.O.5.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

P.O.6.- PLANO DE RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES

- P.O.7.- PLANO DE SECCIONES TRANSVERSALES VIARIAS
- P.O.8.- PLANO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EDIFICABILIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES
- P.O.9.- PLANO DE ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- P.O.10.- PLANO DE SUPERPOSICIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DEL PROPUESTO. INTEGRACIÓN CON LA RED ESTRUCTURAL Y EL SUELO URBANO

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: MEMORIA Y PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

La presente propuesta de Plan Parcial se redacta a instancias del encargo promovido por la mercantil Colina de Sax, S.L.

Por medio del presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo) se pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de unos terrenos clasificados por el vigente Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax como Suelo no Urbanizable, en el ámbito delimitado por el presente documento de planeamiento parcial, denominado como Sector "El Plano", para posibilitar la promoción de una Actuación Integrada de Gestión Indirecta.

Los terrenos objeto del desarrollo urbanístico se encuentran situados al Norte del casco urbano de Sax, colindantes al mismo, como continuación del suelo urbano ya existente, como se puede apreciar en el plano de situación.

El Sector tiene una superficie de 99.145 m² ó 9'9145 Ha, según medición realizada del ámbito del mismo.

La vegetación predominante es matorral. Existen dos pinadas, que se integran en los espacios destinados a zonas verdes, respetándolas de esta forma, y acondicionando estos espacios para su disfrute por parte de la población, presentando el área de planeamiento una topografía muy poco acusada.

Tanto el trazado en planta como en alzado se han concebido tratando de ajustarse a las posibilidades que presenta este terreno.

1.2. MARCO NORMATIVO

Esta actuación se ampara en las previsiones del Artículo "segundo" de la vigente Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalidad Valenciana, en cuanto establece la posibilidad de llevar a cabo la modificación previa del planeamiento general para la reclasificación de un suelo no urbanizable en urbanizable y en los artículos 17.1 B), 54.2 A), 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en los que se establece que la clasificación del suelo es modificable mediante Plan Parcial de Mejora (Modificativo).

La reciente Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones, en su Exposición de Motivos recoge una nueva filosofía liberalizadora del suelo que debe inspirar todo nuestro ordenamiento urbanístico.

Según su Exposición de Motivos, "la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos,

arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo en el sentido de una mayor liberalización que incrementa su oferta forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española, para la que el legislador estatal tiene las competencias que le atribuye el artículo 149.1.13ª de la Constitución Española”.

Evidentemente nos encontramos con una voluntad del legislador por armonizar la oferta de suelo que la Administración efectúa a través de su planteamiento y la realidad de la demanda conforme a las necesidades puntuales del inversor.

Nadie debe alarmarse porque la Administración consensue y pacte el desarrollo y la ordenación del territorio con los agentes sociales, y en la filosofía de la Ley queda subrayado cuando establece que: “El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta sólo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones. Ello no implica, en ningún caso, una renuncia a la función directiva y orientadora que es consustancial a la idea de plan. Muy al contrario, la Ley parte del efectivo ejercicio de esa función por el planeamiento general, que puede y debe fijar en todo caso la estructura general del territorio, esto es, la imagen de la ciudad que la comunidad que lo aprueba considera deseable, ya que ésta es una referencia de la que, en ningún caso, puede prescindirse”.

En la Comunidad Valenciana estamos dotados de un marco normativo urbanístico tremendamente avanzado y que optó en su día por abandonar las rigideces del planeamiento “por cuatrienios”.

La Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992 del Suelo No Urbanizable, y posteriormente la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística están inspiradas en la realidad del mercado inmobiliario y sus necesidades. Todo ello bajo la supervisión de las Administraciones locales y autonómica.

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística ha establecido una nueva regulación, fijando el procedimiento y la documentación necesaria que permiten el desarrollo urbanístico y edificatorio de grandes áreas de terrenos clasificadas inicialmente como Suelo no Urbanizable de Régimen Común para pasar a convertirse en Suelo Urbanizable en un primer paso y, posteriormente en Suelo Urbano, mediante la ejecución y consolidación de las obras de urbanización y edificatorias propuestas en los documentos de planeamiento tramitados y aprobados por las distintas Administraciones competentes, y todo ello sin que sea necesario que los administradores públicos previeran años antes su instalación por medio del planeamiento.

Hoy, el propio legislador, en buena lógica considera que, si una inversión es interesante para la Administración y el Administrado, y no afecta a suelo sometido a algún tipo de protección, resulta más operativo posibilitar la reclasificación del terreno afectado por dicha inversión, en

el momento en que la misma es planteada por parte del agente urbanístico dispuesto a realizarla, sin tener que prever en el documento de planeamiento general las intenciones inversoras de los potenciales agentes urbanísticos.

Así, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de Noviembre (DOGV 24-11-1994) en su artículo 54.2B) dice que: “Son modificables mediante Plan Parcial de Mejora (Modificativo) o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B), C), I) y J) del artículo 17.1”; y en dicho artículo 17.1B) se señala “La Clasificación del suelo”.

También en el artículo 28.1D) de la LRAU se señala que “Si el Plan reclasifica suelo no urbanizable, debe contener estudio de impacto ambiental”

De lo que se concluye que la legislación urbanística aplicable (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística) permite la reclasificación de suelos que desde el documento de planeamiento general vienen clasificados como Suelo no Urbanizable, no sujetos a ningún régimen de especial protección, en Suelo Urbanizable, mediante la programación del desarrollo urbanístico de los terrenos afectados, por medio de la tramitación establecida en dicha legislación de la documentación igualmente regulada en la misma, integrada por:

- Programa de Actuación Integrada
- Plan Parcial de Mejora (Modificativo)
- Proyecto de Urbanización
- Estudio de Impacto Ambiental

Por lo tanto, tenemos:

- a) Un marco legislativo Estatal proclive a entender el Suelo no Urbanizable como “potencialmente urbanizable”.
- b) Una legislación Autonómica que regula la posibilidad de transformar áreas de terrenos de grandes dimensiones clasificadas desde el planeamiento general como Suelo no Urbanizable en Suelo Urbanizable.
- c) La posibilidad de que el inversor convierta un suelo de escaso valor urbanístico en una zona apta para su urbanización y posterior edificación, con la aparición de las dotaciones e infraestructuras necesarias para ello (como ocurre en el suelo urbanizable) y se constituya en un creador de riqueza, por medio de inversiones productivas.

En resumen, con la legislación actual podría ubicarse la propuesta planteada en el presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo), junto con el resto de documentación que lo acompaña,

en el ámbito delimitado, mediante la transformación urbanística de este suelo, que en estos momentos se encuentra clasificado como Suelo no Urbanizable, y cuya reclasificación a suelo urbanizable se pretende.

1.3. OBJETO DEL PLANEAMIENTO

Este Plan Parcial tiene por objeto, por un lado y, dado su carácter de Plan Parcial de Mejora, la modificación de la clasificación del suelo incluido en su ámbito territorial, pasando de ser considerado como suelo no urbanizable a considerarse como urbanizable y, por otro lado, también tiene por objeto el definir el contenido de los documentos necesarios para desarrollar, en suelo urbanizable, las determinaciones de carácter estructural, y establecer de este modo, una ordenación de detalle precisa en el Suelo Urbanizable del Sector "El Plano" del término municipal de Sax, para iniciar el proceso de transformación del mismo, aportando la pormenorización de usos y detalles que haga posible la urbanización posterior.

En este mismo sentido, también pretende adaptar el planeamiento de desarrollo a las iniciativas de desarrollo detectadas y a las nuevas realidades físicas que han ido surgiendo con el paso del tiempo desde la aprobación del Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax.

Sax se sitúa al este de la Provincia de Alicante, encuadrada en la comarca de Les Valls del Vinalopó, se accede por el sur, y desde Elche, por la C-3317 y por la Autovía que une Elche con Villena, y desde el este, desde Pinoso y Monóvar, por la C-3213,

El municipio linda con las siguientes poblaciones:

- al Norte: Villena y Biar
- al Sur: Elda
- al Este: Castalla y Petrer
- al Oeste: Villena y Salinas

El ámbito de desarrollo se localiza al Norte del casco urbano de Sax, colindantes al mismo, en el paraje denominado "El Plano". La delimitación sectorial viene establecida en el presente Plan Parcial.

Regulando la ordenación de usos y espacios en los terrenos que nos ocupan, y la actividad urbanística en los mismos, estamos garantizando el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la protección de la naturaleza, el derecho a disfrutar de unas condiciones de vida dignas, y la protección del patrimonio cultural.

1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Clima

Para la realización de este apartado se utilizan series de datos referidos al periodo 1990-2002, procedentes de la Estación Meteorológica de La Vereda de Villena, situada a 515 metros sobre el nivel del mar, a longitud 00°55'17"Oeste y latitud 38°41'00".

a) Precipitación

La precipitación media anual registrada en la zona es de 3142,76 mm. No obstante si analizamos la evolución anual de las precipitaciones podemos apreciar un periodo más lluvioso que se corresponde con los meses de abril y mayo, con valores de 35,41 y 34,59 mm y un periodo más seco que coincide con los meses de julio y agosto con 5,07 y 18,05 mm respectivamente y que coinciden con los meses más cálidos.

b) Temperatura.

La temperatura media anual es de 15,14°C, si bien los valores más altos se alcanzan en los meses de julio y agosto con temperaturas medias que rondan los 24 °C. Por el contrario las temperaturas más bajas corresponden a los meses de diciembre y enero, con 7,22 Y 7,96°C de temperatura media. La oscilación térmica entre el mes más cálido (agosto con 24,36°C) y el mes más frío (enero 7,22°C) es de 14,48°C.

Mes	P(mm)	T(°C)
Enero	19,98	7,22
Febrero	21,73	8,73
Marzo	22,66	11,29
Abril	35,41	12,96
Mayo	34,59	16,88
Junio	32,55	21,04
Julio	5,07	23,92
Agosto	18,05	24,36
Septiembre	34,32	20,44
Octubre	31,46	15,88
Noviembre	25,92	11,11
Diciembre	31,02	7,96
Total	312,76	15,14

Tabla nº1: Parámetros Climáticos de la Estación Meteorológica de "La Vereda". Villena. (Periodo 1990-2002)

c) Régimen de vientos.

Los datos para la elaboración de este apartado se han obtenido de la Estación Meteorológica de Yecla (Provincia de Murcia), por ser la más cercana al área de estudio.

Las direcciones preferentes de los vientos según las distintas estaciones del año son las siguientes:

- Invierno: predominan los vientos de procedencia Noroeste (NW) y Oestenoroeste (WNN)
- Primavera: predominan los vientos de procedencia Noroeste (NW)
- Verano: predominan los vientos de procedencia Sur (S) y Noroeste (NW)
- Otoño: predominan los vientos de procedencia Noroeste (NW)

d) Microclima de la zona.

Clasificación climática UNESCO-FAO.

Según los criterios que sigue esta clasificación, el clima de la zona pertenece al grupo 1: Clima templado-cálido sin invierno.

Índice de Lang

Este índice toma un valor de $I_L = 20,66$ ($20 \leq I_L < 40$) que según los criterios que sigue este índice es "Zona Árida".

Índice de Martone

El valor que toma este índice para la zona es $I_M = 12,44$ ($10 \leq I_M < 20$) por lo tanto pertenece a una "Estepas y países secos mediterráneos".

Índice de Dantin, Cereceda y Revenga

El valor del índice es $I_{DR} = 4,84$ ($6 \geq I_{DR} \geq 3$), encontrándonos en una "Zona Árida".

Geología y suelos

a) Introducción

El área de estudio se ubica en el Término Municipal de Sax. Esta población se sitúa al este de la Provincia de Alicante, encuadrada en la comarca de *Les Valls del Vinalopó*. Su referencia cartográfica es la *Hoja Castalla 27-34 (846)*, escala 1: 50.000 (SGE, Madrid, 1995). Se accede por el sur, y desde Elche, por la C-3317 y por la Autovía que une Elche con Villena, y desde el este, desde Pinoso y Monóvar, por la C-3213.

La parcela objeto de análisis se ubica al NO y a unos 700 m de la población de Sax, en el paraje denominado "El Plano". Se trata de una parcela de 10 Ha, que se encuentra en baldío

y sobre la que aparecen diversos acopios de inertes, de origen urbano, y material terrígeno y lítico procedente de desfondes y excavaciones. La vegetación es de forma predominante herbácea; dándose sectores con pino de repoblación. Su posición fisiográfica se dispone sobre un afloramiento triásico (diapiro) que se localiza en la vertiente SSE de la Sierra del Fraile (1042 m) y Sierra de la Argueña, hasta el límite de la población de Sax; comprendiendo cotas de entre 582 y 494 m.s.n.m; y manifestándose, desde el punto de vista topográfico, como un área de drenaje y de escorrentía ocasional, de pendiente moderada (3-10°) y de dirección NNE-SSE. Una coordenada UTM de referencia de la parcela (en la cota 594 m.s.n.m.) es X: 689.491, Y: 4.268.055.

b) Rasgos geomorfológicos

La parcela se inscribe en el contexto geográfico del Valle del Vinalopó. Este sector se encuentra circundado por importantes relieves montañosos, de principal orientación NNE-SSW, que definen en su disposición un corredor natural por el que discurre el río Vinalopó. Al este se encuentran los relieves cretácicos de las Sierras del Carche (1372 m) y, al NW, y los de la Sierra del Castellar (742); al N es la Sierra de la Solana (1004 m) la que enmarca la margen derecha de este río, que procede del Valle de Benejama en dirección NNE-SSE, y que a la altura de Villena se acopla al dispositivo estructural, drenando en dirección N-S; mientras que al E son los relieves de las Sierras de la Fontanela (1119 m) y la de Argueña, así como, más al sur, la Sierra del Maimó, los que enmarcan a este valle, actuando como divisorias con respecto a la Hoya de Castalla. Desde el punto de vista geoestructural, este dispositivo orográfico se inscribe en el dominio del Prebético meridional (Zonas Externas de las Béticas). Se trata de una zona limitada, al sur, por el frente del Cabalgamiento Subbético, y al este por la falla en dirección que se prolonga desde las proximidades de Villena hasta el entorno de Elche; siendo su límite norte el accidente de Yecla-Jumilla (Prebético interno). El entorno de la población de Sax se sitúa entre fallas normales (en dirección NE-SE), limitada al este por el citado desgarre de Villena-Elche y prolongándose al oeste hasta Cieza; sobre las que incide un desgarre (este de la población) en dirección subperpendicular al límite norte de la falla normal.

El principal rasgo geomorfológico de la parcela viene constituido por la presencia del diapiro triásico (en Facies Keuper) y por la acción erosiva que estos sedimentos han experimentado por la acción hídrica. Estos afloramientos parece que están ligados a la acción compresiva del citado Cabalgamiento Subbético. Los sistemas aluviales de transición entre frentes de montaña y el nivel de base local, son características genéricas del sector. Desde estas alineaciones montañosas se disponen una serie de sistemas de abanicos aluviales (de edad Pleistoceno medio) que actúan de nexo entre las cuencas de drenaje y los sectores llanos. En la actualidad estos sistemas aparecen disecados por cauces o ramblas que aportan sedimento en los sectores llanos. Aparecen con desarrollo zonal de carbonatación pedogenética; formando suelos del tipo *Xerosol Petrocálcico* y *Cálcico*, de perfil Ap-Ckm-ck; Ap-Ck1-Ck2), según *World Reference Base (WRB)* (Beckers *et al.*, 1998; Bridges *et al.*, 1998). La litología de estos aparatos aluviales se compone de gravas angulares y subangulares calizas y dolomíticas, procedentes de los relieves mesozoicos circundantes (Jurásico y Cretácico).

Contexto geomorfológico de la parcela.

En la parcela objeto de estudio, destaca, como hemos citado, la presencia de emulsiones plásticas de terrígenos y de oxisales que se manifiestan mediante grandes bloques agregados que forman promontorios o cabezos entre los que discurre la escorrentía. La litología de estas facies se compone de materiales finos de tonalidad pardo rojiza (limos, arcillas y arenas), a veces en estructura limolítica tipo *shale*, y de múltiples manifestaciones de sales, que oscilan entre precipitados milimétricos y centimétricos hasta fragmentos de gran tamaño. Destaca la presencia sistemática de yeso ($\text{SO}_4 \text{Ca}_2 \cdot 2\text{H}_2\text{O}$) y de algo de anhidrita ($\text{SO}_4 \text{Ca}_2$); así como la de horizontes centimétricos de alteración geoquímica por oxidación; que han generado una presencia interticial de Fe_3O_2 mediante hematites y limonitas.

La disposición geométrica y curvimétrica de la parcela denota una acomodación a una pendiente por la que circula una escorrentía procedente de los altos situados al NNE del sector.

Red de drenaje.

Esta disposición del relieve estructural determina la evolución de la red de drenaje; disponiendo una segregación de las subcuencas y una clasificación clinométrica que evoluciona entre 5 y >7% y 3-4% en los contactos entre piedemonte y llano. Los relieves – menores- de la Loma larga y Solnia (promontorios de Caballusa) parece que condicionan la salida NNE-SSW de los cauces que se originan en El Carche; en flexión disonante con los ejes de aluvionamiento de los abanicos pleistocénicos; formando, así, en la actualidad parte de la cabecera de la Rambla de La Raja, la cual confluye en la del Moro (Río Segura). Asimismo, desde la Sierra de Salinas los drenajes –en dirección NNW-SSE- se dirigen hacia la vertiente que confluye en el río Vinalopó; quedando algunas áreas deprimidas que en la actualidad son ocupadas por fondos semiendorreicos, tales como el de la Laguna Toscar y la de Salinas. La disposición de los relieves de las Sierras de Onil y la de la Argueña condiciona de igual forma que el drenaje del sector de estudio confluya en el Río Vinalopó; siendo esta dirección de drenaje (NNE-SSE) la que incide de forma principal en el sector de estudio. Estos cauces detentan una dinámica fluvial de tipo esporádica y torrencial; de forma que su incidencia en el medio es irregular. Sin embargo, debido a que sus procesos activos dependen de la dinámica pluviométrica, su comportamiento depende de la duración e intensidad de las precipitaciones; las cuales suelen manifestarse en el sector durante los meses de octubre y noviembre (Gráfico 1).

Según algunos datos hidrológicos del sector (Solís *et al.*, 2003), la precipitación máxima en 24 horas (para un periodo de retorno de 500 años), sería de unos 175 mm; siendo el tiempo de concentración de los caudales (horas) de entre 2.2-2.7 y de 3.2-3.7 en sectores más elevados. El coeficiente medio de escorrentía superficial diario evoluciona desde 0.170-0.086 y 0.085-0; siendo la media anual de los días en que se produce escorrentía de 14-7 y de 7-0. Estos datos, junto a las características climáticas, y a la baja permeabilidad del terreno, favorecen la presencia ocasional de episodios torrenciales y de encharcamientos temporales de algunos sectores.

c) Características climáticas.

Las características climáticas del sector apuntan a la persistencia de un medio semiárido¹. La precipitación media anual oscila entre 300-325 mm (Gráfico 1). Se sitúa el área dentro de la isoyeta de 300 mm. Los máximos pluviales se producen durante los meses de octubre (40 mm) y de septiembre (25-40 mm). En verano (meses de julio-agosto) las precipitaciones no sobrepasan los 10 mm. La temperatura media anual oscila entre 15.5-16°C (Gráfico 2). Se sitúa el área dentro de la isoterma de 15° (Figura 1). Las mínimas se alcanzan durante el mes de enero (11-12°C) y las máximas en verano (25-27°C). La evapotranspiración potencial (ETP) es, pues, elevada (825-850 mm). Se establece, por lo tanto, un índice de aridez de 0.36², que sitúa al sector dentro del intervalo climático semiárido. Este clima propicia el desarrollo de una vegetación herbácea y arbustiva sobre suelos del tipo lítico (R estructural) muy meteorizados y de escaso contenido de materia orgánica. El cultivo de frutales y leñosas se adapta, no obstante, bien en este medio.

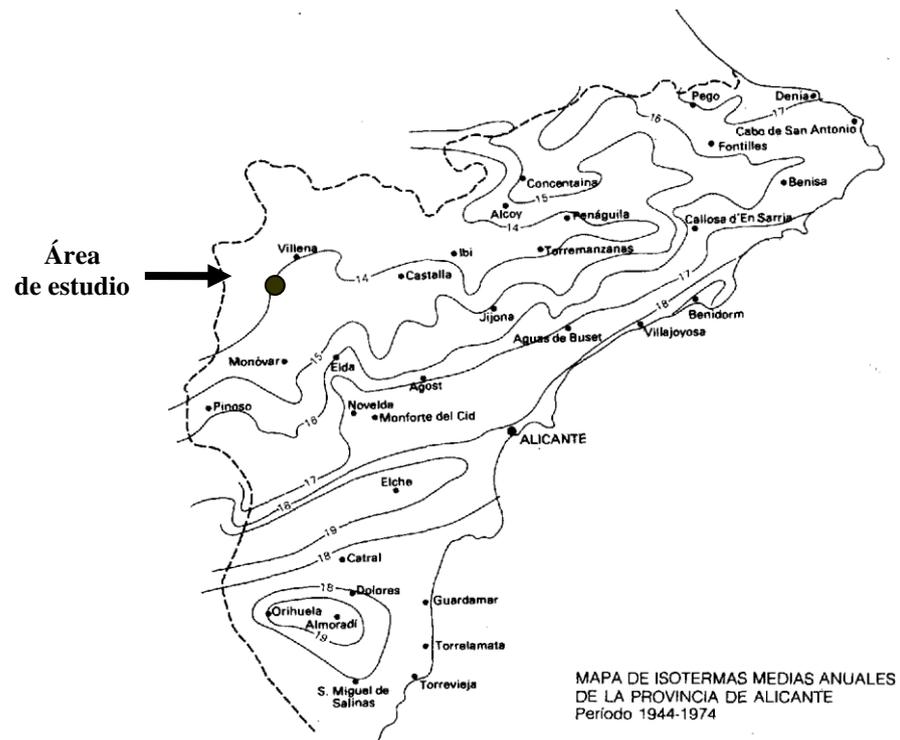


Figura 1: Mapa de isotermas medias (periodo 1944-1974).

¹ Se establecen estas características a partir de los datos registrados (periodo 1955-1995) en las estaciones adyacentes de Hondón de Las Nieves, La Romana (Agromet), Aspe, Pinoso (CHS) (72A7A), Pinoso (Forestal) (7247-47E), El Chiriolet, Monóvar (El Esvarador) y Novelda.

² Índice de Aridez de Thornwaite (P/ETP)

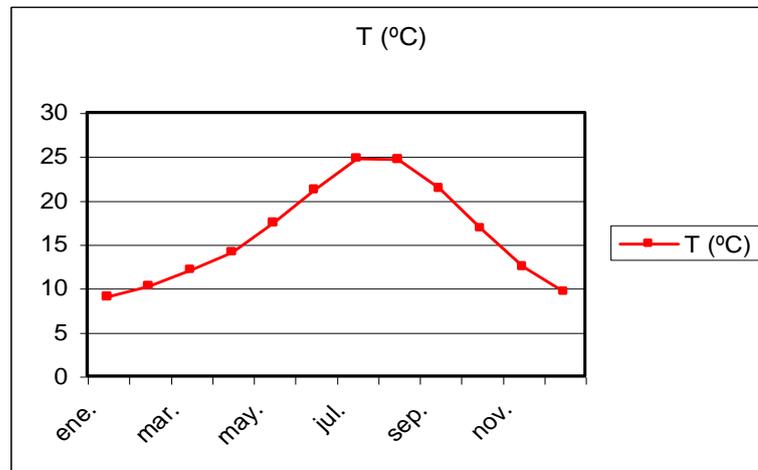
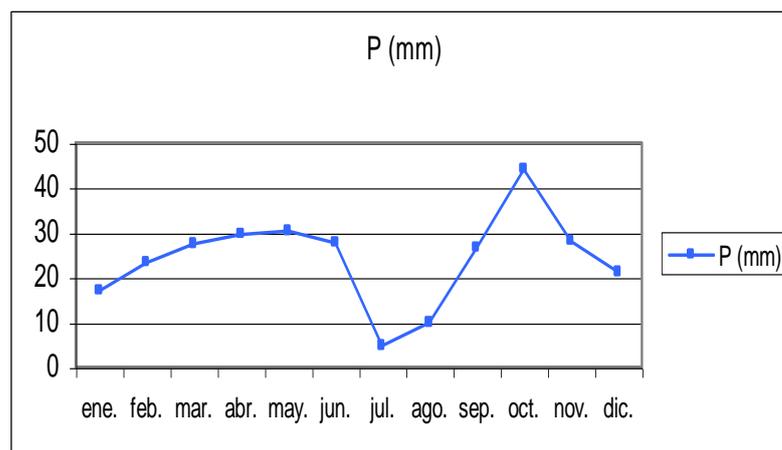


Gráfico 1: Evolución anual de la precipitación (P)



d) Características edafológicas. tipos de suelos

El área objeto de estudio se circunscribe *sensu lato* en el dominio tectosedimentario del Prebético Externo. Se trata de un medio en el que los principales relieves vienen definidos por estructuras mesozoicas (Jurásico-Cretácico) de litología marga-caliza y –en menor proporción– por sedimentos miocenos de composición de margas y areniscas (Rey *et al.*, 1993).

Desde el punto de vista ambiental, se trata de un medio deprimido. En él se combinan muchos de los atributos ecológicos que imprimen el carácter del paisaje de estos enclaves semiáridos. Entre estos destacamos la presencia de ramblas planas, zonas de encharcamiento temporal y la proliferación de hierbas y arbustos aromáticos. Se trata, no

obstante, de un medio en equilibrio ambiental. La acción antrópica en el área analizada es determinante. En el sector existen considerables áreas dedicada a la plantación de frutales y leñosas. Existen también algunas plantaciones asociadas al parcelario de estilo tradicional. Éstas consisten en abancalar las bahías (mediante parapetos de piedra) formadas en las aperturas de las cuencas de drenaje de los relieves. De esta forma evitan la pérdida de suelo al mismo tiempo que nivelan la pendiente para atrapar algún sedimento derivado. Aquí se plantan algunos olivos y, en ocasiones, algún frutal.

La mayoría de las superficies que pertenecen al complejo estructural apenas soportan sedimentos; si bien sustentan unos mantos meteorizados con algunos sectores de suelo en vías de humificación y de calcificación, que alberga en sus exposiciones de umbría una vegetación densa, pero compuesta en exclusividad por hierbas y arbustos. Los primeros suelos presentan un perfil muy simple A-R y C+R (*Litsoles*, ahora *Leptosoles líticos*), mientras que los segundos, al presentar un mayor desarrollo del horizonte –debido a una mayor densidad vegetal–, serían suelos afines al grupo de *Leptosoles réndricos*. Siguen siendo, no obstante, suelos de poco espesor (30-40 cm). En aquellos sitios en que se ha acumulado sobre la superficie estructural un manto más espeso de material meteorizado (>50 cm), parece que los suelos adoptan las características macromorfológicas de los denominados *Regosoles calcáricos*; ya que son muy calizos y se han formado a partir del material detrítico meteorizado del substrato geológico.

En los fondos de los cauces aparecen sedimentos aluviales y coluviales. Estos sedimentos se han acumulado en esta depresión debido al arrastre de finos ocasionado por las escorrentías. Se trata de sedimentos limo-arenosos procedentes de los efectos de meteorización y selección hídrica a los que ha sido sometido el regolito que cubre a los afloramientos margocalizos comentados. Sólo en estos sectores deprimidos llega a producirse una incipiente actividad bacteriana que propicia, no obstante, una escasa acumulación de materia orgánica en la superficie. La alimentación hídrica de estos encharcamientos se debe, pues, al escaso poder del caudal drenado.

Edafoclima.

El ámbito espacial se puede definir como *zona climática mediterránea típica*; es decir, de inviernos suaves, de escasas lluvias (con dos máximos pluviométricos anuales) y una acusada sequía estival (Fumanal, 1986; CLATERES, 1997; Sumner *et al.*, 2001). El balance anual de estos datos se pueden apreciar en las gráficas sobre precipitación, temperatura y evapotranspiración potencial. Estas lluvias suceden bajo la acción convectiva de agentes atmosféricos que dan lugar a fenómenos de precipitación estacional y de carácter torrencial (Sumner *et al.*, 2001). Hay que destacar también los fenómenos ligados a la disposición del relieve y el desplazamiento de las masas atmosféricas, así como del papel térmico regulador que ejerce la proximidad del mar. Las lluvias suceden bajo la comentada acción convectiva de agentes atmosféricos que dan lugar a fenómenos de precipitación estacional y de carácter torrencial. Por ejemplo, en zonas de Alicante, Elche y de Santa Pola éstas llegan a alcanzar los 150-200 mm. Estas lluvias se producen entre los meses de octubre y noviembre.

Este dispositivo climático presenta importantes y variables implicaciones en el medio. La gráfica ilustrada en la Gráfico 3 expresa de forma clara el importante déficit hídrico que se produce en el sector a lo largo del año. En el contexto de estas condiciones climáticas es de esperar que los suelos presenten un marcado déficit de humedad; y que permanezcan gran parte del año en estado seco. Sólo durante los meses de enero a mayo se mitiga este déficit. Se trata, por lo tanto, de suelos de régimen arídico o *xérico*.

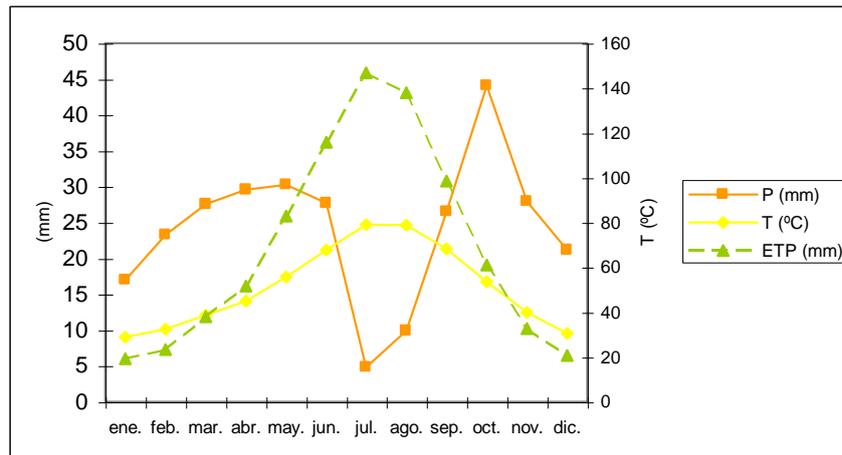


Gráfico 3: Déficit hídrico en el sector de estudio.

Modelo edafológico.

Actualmente existen varias clasificaciones edafológicas que -de forma constante- se revisan y dan lugar a nuevas ediciones. Son tres las clasificaciones que más experimentan este proceso y que son aplicadas de forma genérica: 1) El *Soil Survey Staff* o clasificación americana; 2) El método *edafogenético* francés; y 3) El sistema FAO de referencia mundial; ahora denominado también *World Reference Base (WRB)* (Beckers *et al.*, 1998; Bridges *et al.*, 1998).

El modelo FAO-I.S.R.I.C.-I.S.S.S. (*World Reference Base for Soil Resources. World Soil Resources Reports 84*. F.A.O., Rome. 1998) ha sido el usado en esta clasificación. Si bien es menos analítico que los métodos anteriores, su leyenda, no obstante, se apoya, al igual que lo hace el *Soil Survey Staff*, en horizontes y propiedades de diagnóstico que mantienen las nomenclaturas tradicionales de los tipos de suelo. Considera dos jerarquías en cada taxón (*grupos* y *unidades*); y más que clasificar, efectúa una síntesis con el fin de establecer correlaciones entre suelos. Es un sistema que se ha aplicado en el establecimiento de los Mapas de Suelos (E. 1: 100.000) del Programa LUCDEME (Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación) en Murcia y Almería, así como para algunas zonas de Valencia, de las que se dispone de hojas publicadas.

Hemos usado este último sistema por dos razones. Primero, debido a que el método caracteriza al suelo dentro de un panorama general de zonas climáticas y establece unos criterios descriptivos más afines a los tipos de suelos que suelen manifestarse en nuestras latitudes y medios ambientales (semiáridos); y segundo, por el precedente metodológico que supone su aplicación en el SE peninsular; permitiendo los datos publicados el que se pueda efectuar un marco comparativo.

Por otra parte, los suelos del área de estudio presentan una acusada antropización. Ésta consiste en áreas agrícolas de cultivo de olivo y almendro, así como de impacto urbanístico. En consecuencia los suelos se encuentran muy alterados y en muchas ocasiones albergan rellenos extensivos de tierras de desfonde.

Las nomenclaturas empleadas –algunas transcritas- en este sistema de clasificación son las siguientes:

Fluvisoles: suelos con propiedades flúvicas (aluviales)

Regosoles: suelos delgados sobre sustrato no consolidado (margas o *pediments*).

Arenosoles: desarrollados sobre materiales detrítico-arenoso.

Gleysoles: suelos con hidromorfismo, horizontes moteados o reducidos.

Andosoles: desarrollados sobre materiales volcánicos.

Vertisoles: suelos con fenómenos de inversión por la presencia de arcillas de propiedades expansivas en todos sus horizontes.

Greyzems: suelos con un horizonte A mólico y granos de arena y limo sin revestimiento.

Solonchaks: suelos con acumulación de sales solubles.

Solonetz: suelos con alto contenido en sodio.

Planosoles: suelos con contactos bruscos entre horizontes por fenómenos mecánicos asociados al entorno fisiográfico.

Kastanozems: desarrollados en ambientes esteparios, de tonos superficiales castaños.

Chernozems: desarrollados en ambiente de pradera; alto contenido en humus y tonos negros superficiales.

Phaeozems: suelos más lixiviados que los dos anteriores.

Cambisoles: suelos de tonalidad clara y frecuentes cambios de estructura, consistencia y composición, en el horizonte B por intemperización.

Luvisoles: desarrollo de un horizonte arcilloso con contenido medio-alto en bases.

Podsoluvisoles: desarrollos de fenómenos de lixiviación que penetran en el horizonte B.

Podsoles: desarrollo de horizontes eluviales de color claro, con acumulación de hierro, aluminio y humus en los horizontes inferiores.

Alisoles: suelos con horizonte B *árgico*, alta capacidad de cambio y alto contenido en arcillas.

Acrisoles: suelos con horizonte B *árgico*, baja capacidad de cambio y alto contenido en arcillas.

Nitisoles: suelos con horizonte B *árgico*, muy baja capacidad de cambio y alto contenido en arcillas.

Ferrasoles: suelos con arcillas ricas en sesquióxidos.

Histosoles: suelos orgánicos.

Leptosoles: suelos delgados sobre un substrato rocoso coherente, silíceo (antiguos *rankers*), calizo (antiguas *rendsinas* o *leptosoles réndricos*) o de muy escaso desarrollo (antiguos *litosoles*, ahora *leptosoles líticos*).

Calcisoles: suelos que presentan una marcada acumulación de carbonato.

Gypsisoles: suelos que presentan una marcada acumulación de yeso.

Lixisoles: suelos con un horizonte B *árgico*, de baja actividad.

Plintosoles: suelos con material arcilloso abigarrado que endurece a la intemperie (laterítico).

Antrosoles: suelos modificados o condicionados en su desarrollo por el hombre.

Cada grupo se compone, a su vez, de una o varias “*unidades de suelo*”, definidas según su carácter: *álbico*, *ándico*, *calcárico*, *crómico*, *dístrico*, *éutrico*, *férrico*, *gleico*, *gípsico*, *húmico*, *lúvico*, *móllico*, *plíntico*, *réndrico*, *ródico*, *sódico*, *tiónico*, *úmbrico*, *vértico*.....

Definición de los términos aplicados.

Gran parte de los suelos que acabamos de enumerar no se manifiestan en nuestro contexto espacial. De forma que a continuación sólo vamos a describir aquellos suelos que aparecen de forma evidente en el sector estudiado.

Litosol/leptosol:

Hemos definido estos suelos como una unidad taxonómica limitada por roca dura (caliza y limolítica) y continua a menos de 10 cm de la superficie. Su perfil es A-R; siendo el horizonte A ótrico, ya que aunque sea móllico no pasa de 10 cm (*éutrico-calcárico*). Se presentan asociados, donde la pendiente lo permite, a *rendsinas arídicas*, *xerosoles cálcicos-petrocálcicos* y litologías blandas estructurales (margas meso-cenozoicas). Si su desarrollo del horizonte A es más potente, se denomina *Leptosol umbrico*. Corresponden estos suelos a los cabezos relictos cretácicos que afloran en el sector. Secuencian un manto de regolito limo-calcáreo sobre las calizas nodulares degradadas.

Fluvisoles:

Definimos así a suelos holocénicos de origen fluvial (canal y llanos aluviales) que presentan un solo horizonte diagnóstico (A ótrico). En nuestro contexto son siempre calcáricos (calizos) y de perfil Ap-C1-C2-Ck-C3 (limos-arcillas y arenas) con niveles de granulometría heterométrica o gravas. Si se forman a partir de materiales permeables (de materiales más gruesos) que favorecen el lavado de carbonatos, originan *Xerosoles cálcicos*. Son suelos muy cultivados. En medios ricos en sales solubles y limos se originan *Solonchaks* o suelos salinos ótricos y gleycos (hidromorfia). En el área de estudio se manifiestan estos suelos con unos porcentajes de pedregosidad superficial muy elevados (>65%). Corresponden estos suelos a los rellenos aluviales ubicados en los fondos de las áreas de drenaje y depósitos coluviales.

Regosoles:

Son suelos poco consolidados a partir de margas de distinta edad (meso- y cenozoicas) y muy cultivados; sin embargo, se ha demostrado que con cierta combinación de elementos son compactos y estables (Calvo & Harvey, 1996). Su único horizonte diagnóstico es A ócrico y la vegetación asociada es arbustiva. Son poco permeables y experimentan poco lavado de carbonatos; aunque su carbonatación heredada es elevada (40-70 %).

Los suelos formados a partir de areniscas pueden, en ocasiones originar estos suelos (perfil A-R), de epipedón ócrico, textura arenosa y de reciente alteración (*Torriorthents Lithic xeric*, según *Soil Survey Staff*). Si proceden de medios de margas arenosas (no álbicos) se les ha denominado *regosoles calcáricos*; y si proceden de margas arcillosas (marinas) se les ha denominado *margálicos* (perfil A-C-Ck). La no distinción entre margas mesozoicas y cenozoicas se debe a que algunos estudios experimentales llevados a cabo en margas del Cretácico superior (Senoniense) y miocénicas en el área de Petrer (Bouma *et al.*, 2001; Cerdá, 1997), han puesto de manifiesto que se establece un umbral a partir del cual la energía e intensidad del fluido hídrico produce erosión, independientemente de la capacidad de infiltración y edad del suelo. Corresponden estos suelos a los afloramientos cretácicos que circundan el sector.

Xerosoles:

Optamos por este principal taxón debido a que en el contexto que abordamos estos suelos se manifiestan asociados a un régimen de humedad arídico. Presenta un horizonte A ócrico y los siguientes horizontes diagnóstico: a) *cámbico*; b) *argílico*; c) *calcíco* y d) *gípsico*. Los perfiles variarán entre A-Ck; A-Ckm; A-Bw(*cámbico*)-Ck; y A-Bw-Ckm-Ck. El horizonte A está poco desarrollado; ya que la vegetación que soporta está condicionada climáticamente: matorral mediterráneo (*Rosmarinus officinalis*, *Anthyllis cystoides*, *Ononis tridentata*, *Thymus vulgaris* y *Quercus coccifera*), algunas hierbas (*Stipa tenacissima* y *Brachypodium ramusum*) y escasos árboles (*Pinus halepensis* y *Juniperus phoenicea*).

En el sector en el que se desarrolla la parcela analizada proliferan los *Xerosoles Gypsicos*, como consecuencia de la presencia del diapiro comentado. En los perfiles analizados (cortes en abancalamientos de cultivo) se detecta la siguiente secuencia:

- Horizonte Ap (0-20 cm). Color rojizo oscuro (2.5YR3/5) y pardo rojizo (2.5YR4/4); textura limo arcillo-arenoso y estructura grumosa y granular fina hacia la base; adherente, plástico y friable; múltiples poros finos y enraizamientos. Límite brusco y difuso.
- Horizonte Cyk (20-40 cm). Similar al anterior; de similar coloración y textura que el horizonte anterior; estructura granular fina y masiva hacia la base; se aprecian bandas centimétricas de precipitaciones de sales y de fragmentos de yeso (1-2 cm). Muy calizo (en torno a 35% de CO₃Ca) y yesoso. Presencia sistemática de fragmentos de yeso.
- Horizonte R. Bloques de yesos (litosol)

No obstante, predomina el afloramiento de bloques de yesos (horizonte R) en más de un 60% del área de la parcela; siendo el porcentaje restante de material fino meteorizado por la acción hídrica.

La granulometría de estos suelos se compone de forma mayoritaria de arcillas o fracción $<2 \mu\text{m}$ (29-35%), y de limo fino-grueso o fracción $2-50 \mu\text{m}$ (16-22%); siendo menor el componente de arenas muy finas-medias o fracción $50-500 \mu\text{m}$ (3-6%), e insignificante el de arenas gruesas y muy gruesas o fracción $500-2000 \mu\text{m}$.

Estos suelos desarrollados sobre de arcillas dapiizadas del Trias han sido objeto de atención en la literatura especializada (e.g.: López *et al.*, 1999; Cerdá, 1997). Mientras que incluso en latitudes septentrionales peninsulares, con medias de precipitaciones $< 650 \text{ mm}$, presentan cierto subdesarrollo pedogenético (López *et al.*, 1999), en este contexto geomorfológico surestino su desarrollo es aparentemente también escaso, aunque esto no significa que no puedan alcanzar cierto estatus *de estabilización*. De hecho, algunos de estos suelos analizados experimentalmente en Valencia (Anna) (Cerdá, 1997) ofrecen índices bajos de erosión ($13 \text{ g m}^2 \text{ h}^{-1}$) y una capacidad de infiltración considerable (38.63 mmh^{-1}) que potencialmente tendería a incrementar su integridad estructural. En un sistema de *Regosoles Gypsicos* apreciado en Cofrentes (Valencia) (Bochet *et al.*, 1999), se ha constatado que la integridad estructural de la superficie del suelo depende en buena medida de la interacción existente entre dos subsistemas formados por la vegetación (Matorral Mediterráneo) del medio en cuestión; especialmente entre los arbustos *Rosmarinus officinalis* y *Anthyllis cystoides* y la hierba *Stipa tenacissima*.

Sin embargo, en el sector de estudio estos suelos se encuentran condicionados por la pendiente comentada; y reflejan un estadio erosivo avanzado.

e) Conclusiones.

La parcela objeto de estudio viene condicionada fisiográficamente por el afloramiento correspondiente al diapiro triásico. En este sentido hay que tener presente el papel desempeñado por las características clinométricas y el comportamiento de los suelos ante la acción hídrica. Las características que podemos resaltar de este estudio son las siguientes:

Desde el punto de vista litológico:

Predomina de forma extensiva la presencia de litologías limo arcillo-arenosas con múltiples fragmentos y bloque de yesos. Se trata de un material ripable y poco consistente; pero la presencia sistemática de oxisales es un factor a tener presente a la hora de aplicar los materiales de las cimentaciones y los de las tuberías.

Desde el punto de vista geomorfológico e hidrológico:

Se llama la atención sobre el régimen de avenida torrencial que puede alcanzar el sector durante los meses de octubre y noviembre. Asimismo, es de resaltar el potencial degradable y susceptible de erosión de las litologías blandas. De hecho en la pendiente de escorrentía aún quedan trazas de los sistemas de abancalamiento, mediante zócalos de yesos, realizados con el fin de prever esta pérdida de suelo. Esto indica un balance de sedimento

suspendido por las aguas torrenciales considerable. Estas avenidas, como hemos definido en las gráficas climáticas, se incrementan durante el otoño y primavera, y se potencian por fenómenos convectivos. Es, por lo tanto, de rigor evitar este desagüe o disponer de medidas hidráulicas para integrar su drenaje y erosión al espacio urbano diseñado.

Por último, no se ha apreciado en el sector de estudio ningún afloramiento mineralógico o paleontológico que fuera susceptible de ser preservado. Asimismo, tampoco se observa áreas de valor ecológico, tales como las ligadas a los pequeños humedales del entorno. Es notorio que la parcela se encuentra en la actualidad en baldío y que sirve de medio receptor de vertidos de inertes.

Hidrología

a) Hidrología superficial.

En la zona de estudio no existen cursos de agua permanente, masas naturales de agua, etc.

b) Hidrología subterránea.

De acuerdo con el mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación, la zona objeto de estudio no se sitúa sobre ningún acuífero significativo, tal y como se puede observar en el plano que se adjunta.

Riesgos de Inundación

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado el 28 de enero de 2003 y elaborado por la Conselleria d'obres públiques, urbanismo y transports de la Comunidad Valenciana establece seis niveles de riesgo de inundación, entre los que no se encuentra la zona programada para la ejecución del Plan Parcial, no obstante dicha caracterización es imprecisa debido a su escala 1:50.000, tratándose de un estudio regional, por lo que se ha llevado a cabo un estudio hidrológico de la zona de estudio cuyo objetivo, es calcular, de un modo aproximado, el posible caudal de agua que se puede llegar a recoger en la zona del ámbito del estudio en periodos de precipitaciones máximas. Ver anexos EIA.

De acuerdo con los datos obtenidos en el citado estudio, el volumen total de agua que se recogería en la totalidad de las cuencas en días de precipitaciones intensas no es significativo.

Flora y vegetación.

En materia de protección, la Directiva 92/43/CEE del Consejo, define un marco común para la conservación de taxones silvestres y hábitats como entornos naturales. En el término municipal de Sax se han encontrado 22 hábitats de interés comunitario, entre los que no se halla el área proyectada para la ubicación del Plan Parcial.

Entre la especies observadas no se ha detectado ninguna especie catalogada “en peligro de extinción” según el R.D.439/1990 que regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

El Alto Vinalopó constituye una zona de paso entre el Mediterráneo y la Meseta, siendo por tanto un área de dispersión de numerosas especies. Los dominios de vegetación primitiva distan mucho de parecerse a la vegetación actual, resultando de las distintas modificaciones introducidas especialmente por la acción humana (agricultura, pastoreo, tala carboneo, etc). Según Rivas Goday, se pueden estudiar en el término municipal dos pisos fundamentales, el montano mediterráneo, representado en zonas de altitud superior a 800-900 metros y que constituyen áreas de gran interés botánico por el número de especies que albergan, siendo las regiones menos afectadas por la acción antrópica y animal. La especie más destacada es la encina o carrasca (*Quercus ilex*), de la cual quedan restos en algunas zonas donde coexisten con tupidos pinares de pino carrasco (*Pinus halipensis*). El otro piso es el submontano mediterráneo que se sitúa en zonas por debajo de los 700-800 metros donde la vegetación climácica (encinar y pino) ha desaparecido casi por completo, encontrándose otras especies de carácter arbustivo, aromáticas y medicinales.

En cuanto a la flora presente en el medio de estudio, podemos indicar que predomina una vegetación ruderal, nitrófila y arvense que se desarrolla en hábitats modificados por el hombre. Se trata de especies muy comunes y de amplia distribución, encontrándose en las cunetas de los caminos y carreteras, campos de cultivos, taludes, solares y terrenos degradados.

En el sector se localizan dos manchas de pino carrasco que el Ayuntamiento de Sax se encargo de plantar en su día y que de acuerdo con el proyecto de ordenación, estas áreas van a preservarse, habiéndose propuesto como zonas verdes y jardines.

A continuación se ofrece un listado de la flora presente en el área de actuación:

Nombre científico	Nombre vulgar
<i>Mqricandia arvensis</i>	Collejón
<i>Aizoon hispanicum</i>	Gazul
<i>Crepis vesicaria</i>	Mata de pastor
<i>Paronychia argentea</i>	Nevadilla
<i>Eruca vesicaria sativa</i>	Oruga
<i>Papaver rhoeas</i>	Amapola
<i>Hordeum murinum</i>	Espiguilla
<i>Anacyclus clavatus</i>	Manzanilla borde
<i>Echium plantagineum</i>	Viborera
<i>Thymus vulgaris</i>	Tomillo
<i>Plantago lagopus</i>	Pie de liebre
<i>Asphodelus fistulosus</i>	Gamoncillo
<i>Anthyllis cytisoides</i>	Albaida
<i>Convolvulus althaeoides</i>	Corrihuela

<i>Suaeda vera</i>	Sosa
<i>Stipa capensis</i>	Peluje
<i>Silybum marianum</i>	Cardo mariano
<i>Coronilla scorpioides</i>	Alacranera
<i>Cenicera maritima</i>	Senecio bicolor
<i>Lygium spartum</i>	Esparto basto
<i>Olea europea</i>	Olivo
<i>Bupléurum lancifolium</i>	

Hay que indicar que muchas de las especies que aparecen en el inventario se encuentran en número no significativo, como el olivo del que solo hay un ejemplar, la amapola, el tomillo.

El entorno inmediato de la zona a urbanizar está conformada por las siguientes unidades:

Zonas Urbanas: No poseen casi suelo disponible para el desarrollo de las plantas, por lo que se podría encuadrar como áreas prácticamente sin vegetación. Solamente aparecen algunas especies nitrófilas y ornamentales de origen exótico.

Masas boscosas de pino carrasco: Durante los años 50 y 60 el paraje de El Plano sufrió una fuerte reforestación con pino carrasco (*Pinus halipensis*), debido a su resistencia a la sequía, fácil manejo en vivero y rápido crecimiento, plantándose aproximadamente un millón de pies, como consecuencia de la degradación de los carrascales (incendios, talas y cultivo).

Fauna y comunidades animales.

La Comunidad Autónoma de Valencia no contempla la zona de actuación ni su entorno como Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA).

Entre la especies que aparecen en el inventario faunístico no se ha detectado ninguna especie catalogada "en peligro de extinción" según el R.D.439/1990 que regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Como ya se ha indicado, la composición y la estructura de la vegetación natural queda muy lejos de lo que fueron las comunidades vegetales originales, en nuestro caso como consecuencia de la presión humana, modificándose las especies faunísticas y favoreciendo la presencia de especies ubicuistas, que aparecen vinculadas a zonas con un importante componente antrópico y zonas urbanizadas.

A continuación se ofrece un listado de la fauna más significativa del entorno de estudio:

Avifauna

Especie	Nombre vulgar
* <i>Apus apus</i>	Vencejo común

<i>Carduelis chioris</i>	Verderón común
* <i>Delichon urbica</i>	Avión común
* <i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común
* <i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común
* <i>Serinus serinus</i>	Verdecillo
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro

Mamíferos

Especie	Nombre vulgar
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo común
<i>Mus musculus</i>	Ratón común
* <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Murciélago común

Reptiles

Especie	Nombre vulgar
<i>Tarentola mauritanica</i>	*Salamanquesa común
<i>Hemidactylus turcicus</i>	* Salamanquesa rosada

Fauna Acuática-Continental

Los peces y los anfibios están ausentes dentro del área objeto del presente estudio, al no existir ningún curso permanente ni intermitente de agua.

* Especies y subespecies catalogadas “de interés especial” (R.D. 439/1990).

Paisaje.

La consideración de una serie de factores del medio físico y biótico perceptibles a la vista, en los que puede desgregarse el territorio, se les denomina componentes del paisaje. Estos componentes pueden agruparse en cuatro grandes apartados:

- El aspecto exterior de la superficie terrestre
- La vegetación
- El agua
- Las estructuras o elementos artificiales introducidos por las actuaciones humanas.

La tipificación en unidades de paisaje ira acompañada de una descripción objetiva de sus componentes, haciendo referencia al entorno incidido por la ejecución del proyecto.

I.- El relieve de la unidad paisajística es bastante homogéneo, llano, presentando una pendiente media del 4% descendente hacia el noreste, siendo en esta dirección hacia donde se van las aguas de escorrentía cuando se producen lluvias intensas.

El terreno está constituido fundamentalmente por materiales de naturaleza limo arcillo-arenosas con múltiples fragmentos y bloques de yesos presentando de manera sistemática oxisales y predominando las tonalidades pardas.

II.- La vegetación adventicia poco evolucionada y sin interés florístico es la manifestación predominante de la zona de actuación.

La vegetación arbórea está representada por dos rodales de pinos carrasco resultado de plantaciones por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sax.

III.- Dentro de la explotación no existen cursos de agua permanente, masas naturales de agua, etc.

Respecto a las aguas subterráneas podemos decir que el sector de estudio no se localiza sobre ningún acuífero significativo.

IV.- El grado de alteración en el paisaje es elevado habiéndose producido una transformación total del terreno natural, definiéndose como un ecosistema con una naturalidad baja por el grado de vertidos incontrolados, principalmente de residuos inertes.

El ecosistema contiguo es el núcleo urbano de Sax, definiéndose como artificial, muy mecanizado y con naturalidad nula.

La otra unidad adyacente está formada por el paraje de El Plano, que si bien dominan las pinadas de pinos carrascos, se trata de una vegetación antrópica por la reforestación llevada a cabo a mitad del siglo XX, por tanto, se define como un ecosistema con naturalidad media.

PAISAJE	Vinalopó Alto	
COMPONENTE ABIÓTICO	RELIEVE: Llanura	PREDOMINIO Antrópico
	RECURSO GEOLÓGICO: limos arcillo-arenosas	
COMPONENTE BIÓTICO	VEGETACIÓN: Invasora en el sector de estudio y tupidas pinadas por su linde oeste	
COMPONENTE ANTRÓPICO	USO DEL SUELO: Agrícola	
	POBLACIÓN: Densidad alta en el entorno inmediato (núcleo urbano) y baja en el resto	
COMPONENTE	LÍNEAS: Horizontales	

ESTÉTICO	COLOR: verde por la vegetación en el área de estudio y pardo-blancuzco en el suelo carente de flora, y verde en las zonas lindantes de pinada y distintos colores, formas y alturas en el núcleo urbano.	CALIDAD Media
	DENSIDAD: Alta	
COMPONENTE SUBJETIVO	CUENCA VISUAL: Espacios cerrados	FRAGILIDAD Baja
	FRECUENCIA DE OBSERVACIÓN: Baja	

A la vista de los resultados podemos concluir que el marco paisajístico donde se prevé el proyecto propuesto no es relevante, presentando una calidad media, predominando el componente antrópico y presentando una fragilidad baja.

Infraestructuras.

Este apartado del inventario ambiental pretende enumerar de manera general las obras y elementos artificiales fijos, introducidos o construidos por el hombre en el área de actuación y sus proximidades.

Se han tenido en cuenta las siguientes obras e infraestructuras:

- Líneas eléctricas de media tensión. Estos tendidos eléctricos discurren por una parte del área de estudio..
- Caminos. Dos caminos locales asfaltados constituyen los lindes de la parcela.
- Núcleo Urbano.
- Empresas. Localizadas en el pueblo.

Usos actuales del suelo.

El uso del suelo, mantiene correspondencia con la calificación pertinente en las Normas Subsidiarias del año 1997.

Es un suelo calificado como No Urbanizable por sus Valores Agrícolas.

Usos S.N.U.	Parcela mínima m ²	Ocupación %	Nº Plantas (altura mts)	Observaciones
A	/	/	1(7,5)	Art. 2.11 y 2.19 de estas Normas y art. 7 L.N.U.
B	10.000	2	2(7,5)	Los almacenes vinculados a la actividad agrícola, unidos a la vivienda computarán en la ocupación permitida
C	10.000	0,6	1(3)	* La edificación tendrá una superficie máxima de 60 m ² . por parcela, sin dicisiones interiores

D	*	/	/(7,5)	*Se estará en lo dispuesto en el artículo 12 L.N.U.
F	/	40	1(8)	/
G4	40.000	20	2(8)	Altura máxima hasta cumbrera. Se podrá autoriza, con carácter excepcional, la edificación de una vivienda-guarda asociada ala instalación, siempre que se justifique y que su superficie no sea superior a 100m2, incluidos dentro del volumen máximo permitido

Valores culturales.

Bajo esta denominación se trata de incluir todas aquellas manifestaciones o representaciones físicas de carácter antrópico que tengan significado cultural, esto es, más allá del económico o productivo (histórico, científico, educativo, artístico, etc). Los factores culturales son frágiles y limitados, formando partes no renovables del medio ambiente.

Tras una inspección visual podemos indicar que de entre los muchos factores que se consideran como más significativos de entre los valores culturales (factores históricos, arquitectónicos, naturales singulares, científico-educativos, formativos, educacionales) la zona de actuación y proximidad inmediata no alberga elementos patrimoniales inventariados de interés histórico/cultural ni se corresponde con un lugar de encuentro colectivo.

a) Patrimonio artístico y arqueológico.

Recogiendo lo establecido en la ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 (art. 40-45) referentes al patrimonio arqueológico, se ha llevado a cabo el siguiente estudio.

Consulta de la Carta Arqueológica del Servicio de Patrimonio Histórico de la Diputación de Alicante, comprobándose que no figura en el área de estudio ningún yacimiento arqueológico catalogado, ni tampoco en áreas adyacentes.

Al realizar el estudio geológico y de suelos del sector afectado, tampoco se evidenció la existencia de restos susceptibles de ser clasificados como yacimientos arqueológicos ni como elementos de interés etnográfico (p. ej. antiguos hornos, presas, acequias, etc.).

Vías pecuarias.

Para la comprobación de la posible afección a vías pecuarias, se ha consultado el plano y texto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Sax, facilitados por los Servicios Territoriales del Medio Ambiente de la Consellería de Territorio y Vivienda.

La clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Sax fue aprobado por Orden Ministerial, siendo redactado el proyecto de clasificación el 13 de septiembre de 1972.

Consultado este documento, puede observarse que la vía pecuaria “Vereda Tramasierra” discurre por un tramo de la zona de estudio.

Su dirección es de Oeste a Este y su recorrido es de cinco kilómetros con novecientos metros aproximadamente, correspondiéndole una anchura legal de 20,89 m.

Esta vía pecuaria se halla acotada por la repoblación forestal en diversos tramos de su recorrido.

Estudiado el plano-croquis de Clasificación, se comprueba que ésta vereda se ve afectada en un pequeño tramo de su recorrido por la delimitación propuesta. Se describe a continuación el trazado de la misma.

“Da comienzo esta vía pecuaria su trazado en el Cordel de Santa Eulalia, llevando como eje de su trazado el barranco que da nombre a esta vía pecuaria, cruzando el camino del mismo nombre, y anotándose a su derecha un ramal para tránsito de los ganados a los pastos del paraje Cabrerías, y a su izquierda el camino de este nombre, cruza la vereda de Peña Rubia, deja a su derecha el camino de Cabezo Gordo y termina su recorrido en la parte Oeste del casco de población de Sax”.

Aspectos socioeconómicos.

a) Población.

Según datos del censo de población a fecha de 2001 (fuente: INE-Censo de población y vivienda 2001), la población del municipio de Sax asciende a 8.734 habitantes, distribuidos por sexos de la siguiente forma: 4.376 hombres (50,10%) y 4.358 mujeres (49,90%). La distribución de la población por rangos de edad es la siguiente:

Edad	Hombres	Mujeres	Total	Porcentaje
De 0 a 4 años	226	224	450	5,15
De 5 a 9 años	268	229	497	5,69
De 10 a 14 años	310	278	588	6,73
De 15 a 19 años	302	298	600	6,87
De 20 a 24 años	388	353	741	8,48
De 25 a 29 años	369	341	710	8,13
De 30 a 34 años	317	345	662	7,58
De 35 a 39 años	375	328	703	8,05
De 40 a 44 años	334	352	686	7,85
De 45 a 49 años	295	286	581	6,65
De 50 a 54 años	247	258	505	5,78
De 55 a 59 años	219	201	420	4,81

De 60 a 64 años	185	173	358	4,10
Más de 65 años	541	692	1.233	14,12
TOTAL	4.376	4.358	8.734	100

Atendiendo a la estructura por edad de la población, tenemos la siguiente distribución: los menores de catorce años representan el 17,57% de la población total; el intervalo de edad entre los quince y los treinta y nueve años suponen el 39,11% de la población; de cuarenta a sesenta y cinco años el 29,19% y el grupo de edad de más de sesenta y cinco años el 14,12%. Esta estructura por edad nos muestra una población de mediana edad.

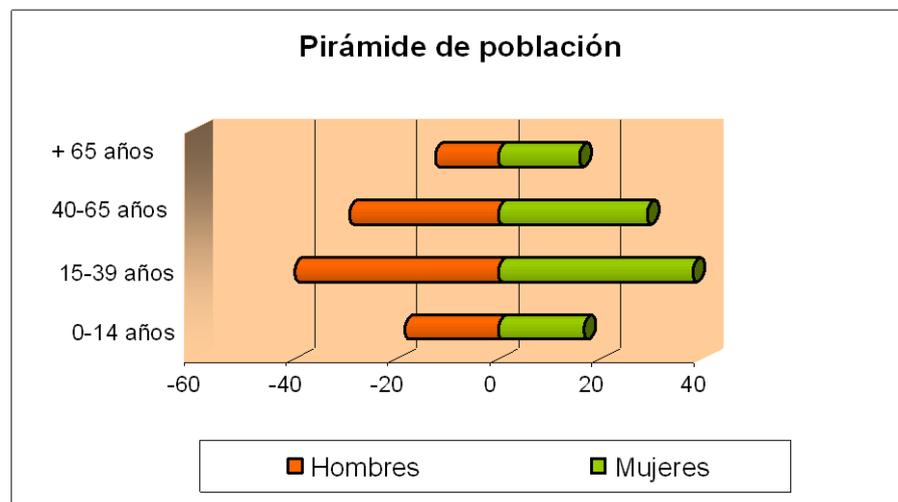


Gráfico nº 1

La pirámide de población derivada de estos datos muestra los dos rangos de edad más representados: el primero desde los 15 a los 39 años y en menor medida desde los 40 a los 65 años.

En cuanto a la distribución de la población por sexos, el comportamiento es el mismo para ambos sexos, tanto en valores absolutos como relativos al total de la población.

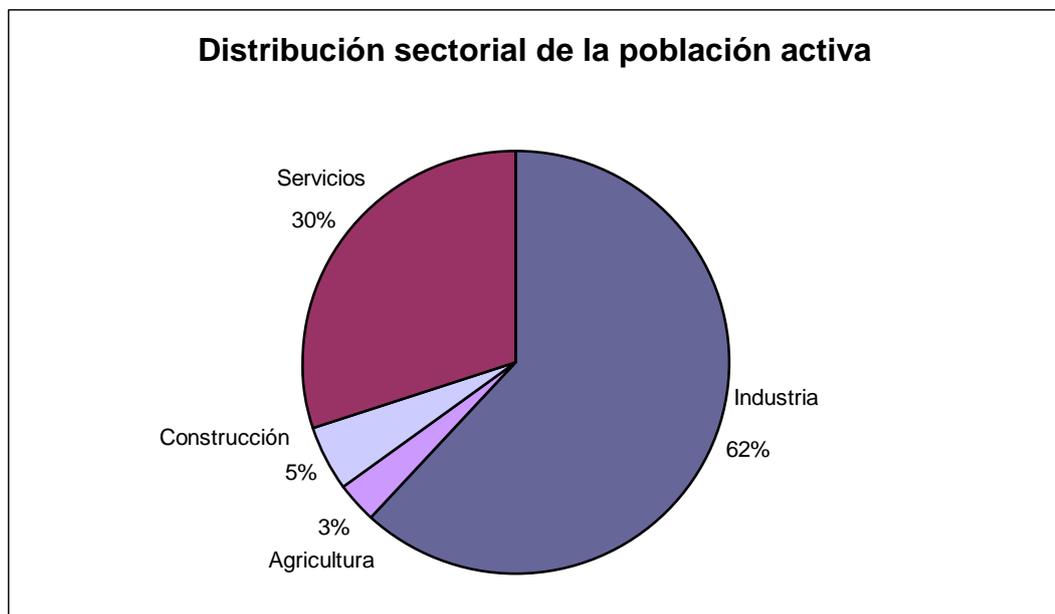
Como se deduce del gráfico anterior se trata de una población que se ha ido renovando siendo el rango de edad comprendido entre los cero y los treinta y nueve años del 57%.

b) Economía.

Durante siglos la base económica de Sax se basó en la agricultura de secano, fundamentalmente viña para la elaboración de vino aunque también olivo, almendro y algunos árboles frutales.

En la actualidad, el sector industrial es la principal fuente económica existiendo cierta diversificación calzado, persianas, marroquinería, muebles e industrias metálicas.

El sector servicios ocupa el segundo lugar en cuanto a ocupación. En la agricultura sigue destacando la uva para vinificación, comercializada por la Bodega Cooperativa del Campo "San Blas"



USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En cuanto a las edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes en el Sector, se aprecian las siguientes:

- a) Edificaciones: Dentro del Sector existe una edificación.
- b) Estructuras e infraestructuras: En el Sector existen infraestructuras de agua potable, energía eléctrica y acceso rodado a través de las calles perimetrales. Así mismo próximas al límite del Sector existen infraestructuras de saneamiento.

- c) Plantaciones y vegetación: La vegetación predominante es matorral. Existen dos pinadas, que se integran en los espacios destinados a zonas verdes, respetándolas de esta forma, y acondicionando estos espacios para su disfrute por parte de la población

También cabe señalar la existencia de la vía pecuaria denominada "Vereda Tramasierra", que discurre por una parte del ámbito del sector.

Su dirección es de Oeste a Este y su recorrido es de cinco kilómetros con novecientos metros aproximadamente, correspondiéndole una anchura legal de 20,89 m.

Esta vía pecuaria se halla acotada por la repoblación forestal en diversos tramos de su recorrido.

Esta vereda se ve afectada en un pequeño tramo de su recorrido por la delimitación propuesta. Se describe a continuación el trazado de la misma.

Condiciones de desarrollo (Conexiones Externas)

- a) Red eléctrica de media tensión

En el Sector "EL PLANO" existe una línea subterránea de media tensión que proviene del núcleo urbano, pasando a ser aérea mediante un entronque aéreo subterráneo existente en el interior del sector. La totalidad de la línea que afecta al sector, será desviada por las calles de la urbanización mediante canalización subterránea.

- b) Red Viaria

Se prevé el acceso al sector a través de los viales perimetrales existentes en los lindes Norte y Sur, acondicionándolos para ello. Así, el vial existente al norte es un camino asfaltado denominado Camino de Carboneras, y el vial existente al sur es un camino asfaltado sin nombre.

Por otra parte la ordenación propuesta tiene en cuenta la prolongación de las calles a ejecutar según la ordenación pormenorizada propuesta por las NN.SS. de Sax para la franja de Suelo Urbano no consolidado.

- c) Red de Saneamiento

Tenemos el condicionante de que la red de saneamiento existente en el casco urbano de Sax esta compuesta por tuberías de 300 mm de diámetro, por lo que no se puede conducir la totalidad del agua pluvial por los colectores a ejecutar en la red del sector, de forma que se situarán imbornales en algunos puntos de los viales (los puntos en los que el desagüe por escorrentía superficial sería más complicado). De esta forma se evacuará parte del agua de lluvia a través de la red de saneamiento y otra parte por escorrentía superficial, puesto que

las pendientes de los viales son suficientes para asegurar la evacuación de aguas por superficie sin problemas. Habrá dos puntos de entronque a distintos colectores existentes, y otro punto que entroncará a un pozo a ejecutar según el proyecto de prolongación de la calle Honduras.

d) Red de Abastecimiento

Actualmente atraviesan el sector objeto de la actuación dos tuberías de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Una de ellas es una impulsión que va al depósito situado al oeste del sector y otra es la tubería que desciende del depósito y abastece al municipio. Por lo que habrá que desviar estas tuberías adaptándolas al trazado de los viales proyectados en el sector.

El suministro al sector se realizará a través de la red municipal existente entroncando en los puntos indicados en el plano correspondiente a la tubería de 150 mm de diámetro que baja del depósito (y abastece al municipio).

e) Red de Telefonía

El entronque con la red actual de Telefónica se realizará en la arqueta tipo "D" a ejecutar según el Proyecto de Prolongación de la Calle Honduras, según se puede observar en el plano correspondiente, desde donde parte una canalización de dos conductos de PVC de 110 mm de diámetro con el trazado que se puede ver en el plano N° 19 "*Red de telefonía (Telefónica)*", y que dará servicio a todo el sector .

Por lo tanto el sector se encuentra perfectamente entroncado por la red viaria primaria, que lo articula con el resto del tejido consolidado.

APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

Potencialmente en la zona no existe ningún tipo de estos aprovechamientos. No existen ni recursos mineros, ni forestales, etc.

Esta zona no se caracteriza por ser área de explotación agrícola, o al menos, así lo demuestra su estado actual.

El único aprovechamiento de este sector, es el urbanístico-residencial, al situarse como continuación del actual núcleo urbano.

El uso potencial de estos terrenos como urbanísticos, se encuentra muy favorecido debido a su proximidad al actual núcleo urbano.

1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.5.1. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE

LA COMUNIDAD VALENCIANA

En el artículo 83.2.C) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se establecen los requisitos que se deben cumplir para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, con la estructura del planeamiento general, mediante la clasificación como suelo urbanizable de suelos clasificados como no urbanizables.

Artículo 83. Cambios en la clasificación del suelo contenidos en los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

1. *Los Planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos «no urbanizables» no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:*

C) *Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:*

1º Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º Es inadmisibile cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3º Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

4º La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados «urbanizables».

5º Sólo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

1.5.2. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DEL VIGENTE DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Se pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de unos terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable por el Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax, mediante la promoción de una Actuación Integrada de Gestión Indirecta, que incluye la reclasificación de dichos terrenos en Suelo Urbanizable, para lo cual y, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, se debe de tener en cuenta lo establecido en el apartado I del Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax, en el que se

fijan las Directrices Definitivas de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio. Entre las indicadas Directrices se señalan las siguientes:

- Directriz 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.
- Directriz k) Proceso de desarrollo espontáneo y dirigido por el propio mercado
- Directriz s) Creación de nuevas áreas residenciales de baja densidad que canalicen la actual demanda del mercado inmobiliario

1.5.3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL

En la actualidad no existe en el área de influencia del sector ningún tipo de obras públicas programadas o previstas en la planificación sectorial que influyan en el desarrollo del presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo).

1.5.4. ANALÍISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Afecciones existentes

Las afecciones que inciden en un sector pueden ser:

- a) Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales
- b) Afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio
- c) Otras afecciones territoriales

Dentro de nuestro sector hemos de tener en cuenta tan solo la segunda, por la afección producida por la vía pecuaria que atraviesa parcialmente el ámbito del sector, debiendo de mantenerse el trazado de la misma

Para la comprobación de la posible afección a vías pecuarias, se ha consultado el plano y texto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Sax, facilitados por los Servicios Territoriales del Medio Ambiente de la Consellería de Territorio y Vivienda.

La clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Sax fue aprobado por Orden Ministerial, siendo redactado el proyecto de clasificación el 13 de septiembre de 1972. Consultado este documento, puede observarse que la vía pecuaria "Vereda Trasierra" discurre por un tramo del sector.

Su dirección es de Oeste a Este y su recorrido es de cinco kilómetros con novecientos metros aproximadamente, correspondiéndole una anchura legal de 20,89 m.

Esta vía pecuaria se halla acotada por la repoblación forestal en diversos tramos de su recorrido.

Estudiado el plano-croquis de Clasificación, se comprueba que ésta vereda se ve afectada en un pequeño tramo de su recorrido por la delimitación propuesta. Se describe a continuación el trazado de la misma.

“Da comienzo esta vía pecuaria su trazado en el Cordel de Santa Eulalia, llevando como eje de su trazado el barranco que da nombre a esta vía pecuaria, cruzando el camino del mismo nombre, y anotándose a su derecha un ramal para tránsito de los ganados a los pastos del paraje Cabrerías, y a su izquierda el camino de este nombre, cruza la vereda de Peña Rubia, deja a su derecha el camino de Cabezo Gordo y termina su recorrido en la parte Oeste del casco de población de Sax”.

1.5.5. AFECCIONES DEL PATRICOVA

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado el 28 de enero de 2003 y elaborado por la Conselleria d'obres públiques, urbanismo y transports de la Comunidad Valenciana establece seis niveles de riesgo de inundación, entre los que no se encuentra la zona programada para la ejecución del Plan Parcial.

1.5.6. REGIMEN DE PROPIEDAD

La superficie del sector presenta un parcelario conformado por varias fincas. De la totalidad de la superficie de terrenos integrantes en la Unidad de Ejecución, 62.891 m² pertenecen a la mercantil promotora del presente Programa, representando dicha superficie el 63'43% de la superficie total del sector.

Del resto de la superficie del ámbito del sector, una parcela de 13.500 m² pertenece al Ayuntamiento de Sax.

1.6. ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La LRAU establece, en su Título II, Capítulo II, Sección segunda, todo lo relativo a la elaboración y contenido de los Planes Parciales, por lo que, al presente documento, en lo que a elaboración y contenido, le es de aplicación los siguientes artículos de la LRAU:

Artículo 52. Elaboración y tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle

Artículo 44. Colaboración particular en la elaboración de los Programas

Artículo 45. Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular

La documentación que deben contener los planes viene establecida en la sección sexta del capítulo II del Título I de la LRAU, y más concretamente en los siguientes artículos del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

- Artículo 63. Determinaciones de los Planes Parciales
- Artículo 64. Documentación de los Planes Parciales
- Artículo 65. Memoria informativa
- Artículo 66. Planos de Información
- Artículo 67. Memoria justificativa
- Artículo 68. Normas urbanísticas
- Artículo 70. Planos de ordenación

En la redacción del presente plan parcial se contemplan las siguientes determinaciones:

- a) Ordenación pormenorizada del sector (zonificación, usos y tipologías edificatorias, delimitación de unidades de ejecución)
- b) Reglamentación de usos, aprovechamientos y condiciones de desarrollo
- c) Justificación del aprovechamiento obtenido
- d) Señalamiento de reservas de terrenos para parques, jardines y demás zonas de dominio y uso público
- e) Reservas para equipamientos
- f) Trazado y características de las redes de comunicaciones

Las disposiciones necesarias para la conformación del Plan son:

- a) Memoria
 - a. Memoria informativa
 - b. Memoria justificativa
- b) Planos de información
- c) Planos de ordenación
- d) Normas urbanísticas

Al tratarse de un Plan Parcial de Mejora, junto con las anteriores disposiciones legales, también se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, en el que se enumera la documentación adicional para los Planes Parciales de Mejora.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

- P.I.1.- PLANO DE SITUACIÓN PROVINCIAL Y EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR
- P.I.2.- PLANO DE RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO
- P.I.3.- PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO
- P.I.4.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL
- P.I.5.- PLANO TOPOGRÁFICO DEL TERRENO, USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- P.I.6.- PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SERVICIOS AFECTADOS

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. SÍNTESIS DE LAS CONDICIONES DEL TERRITORIO

Además de las condiciones geográficas del territorio que hemos detallado en la memoria informativa del presente documento, también existen una serie de condiciones institucionales que se resumen en:

a) Derivados de la ordenación estructural:

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana fija un único estándar de Red Primaria a cumplir por aquellos sectores cuyo desarrollo conlleve un incremento de población no previsto por el documento de planeamiento general, dicho estándar es el referido a las Zonas Verdes Primarias, cuya superficie estará en función del incremento de población previsto en el sector, y que viene regulado en el artículo 17.2.a de la L.R.A.U. y en el último párrafo del artículo 17 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

b) Derivados de la ordenación pormenorizada:

El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana fija la superficie de las dotaciones secundarias mínimas a reservar para suelo de uso residencial, en función de los Índices de Edificabilidad Bruta y Residencial establecidos para el sector.

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos perseguidos con la redacción del presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo) son:

- a) Desarrollar la Directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio s) del documento de Criterio y Objetivos del vigente Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax, en la que se señala:

“Directriz s) Creación de nuevas áreas residenciales de baja densidad que canalicen la actual demanda del mercado inmobiliario”

- b) Gestionar y desarrollar un nuevo sector para incrementar la oferta de Suelo Residencial en el municipio. El área tiene una situación estratégica, al lindar con zonas ya consolidadas por la urbanización y la edificación (Suelo Urbano, junto a los límite sur y este del sector), y estar muy bien comunicada, al lindar por uno de sus lados por un vial estructural definido desde el Documento de Homologación Global.

Se prevé el acceso al sector a través de los viales perimetrales existentes en los lindes Norte y Sur, acondicionándolos para ello. Así, el vial existente al norte es un

camino asfaltado denominado Camino de Carboneras, y el vial existente al sur es un camino asfaltado sin nombre.

- c) Conseguir la operatividad de la ordenación de forma que sea viable dentro de la realidad del mercado de suelo residencial, respondiendo adecuadamente a la demanda de esta categoría de suelo en el municipio de Sax.
- c) Desarrollar las condiciones fundamentales y características de la actuación, de forma que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general que el planeamiento superior prevé, con las dotaciones, servicios y equipamientos adecuados a usos futuros.
- d) Posibilitar el asentamiento residencial previsible en los próximos años para conseguir una mayor estabilización de la economía, no solo por el hecho de que las obras de construcción de la urbanización van a ofrecer oportunidades de trabajo a las personas del entorno, sino también en la medida que la oferta de vivienda en esos terrenos pueda ser aprovechada para que los compradores de las mismas generen efectos positivos en la estructura económica del municipio al realizar su actividad en el mismo.
- e) Dotar al ámbito de estudio, de una imagen urbana moderna, sostenible y compatible con el medio ambiente y el entorno natural, evitando cualquier posibilidad de degradación del valor paisajístico que pueda tener actualmente.
- f) Estructurar adecuadamente los sistemas generales de la infraestructura territorial, aumentando, en caso necesario, la cuantía de los mismos.
- g) Se potenciará la comunicación y esparcimiento de las personas que se alojen en el territorio, puesto que se obtienen zonas libres.

A partir de los objetivos antes mencionados , los criterios básicos para la ordenación han sido los siguientes:

- a) Máximo aprovechamiento de los recursos ofrecidos por la topografía, infraestructuras y servicios existentes.
- b) Adaptación de las redes de comunicación y accesos a la topografía existente y a los condicionantes impuestos por las conexiones con elementos de la red primaria o con las zonas urbanas colindantes
- c) Protección de las condiciones naturales del territorio, con el mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.

- d) Diseño de una red viaria que, de acuerdo con el punto anterior, sea respetuosa con el medio y prevista su ejecución con el menor coste ambiental posible.
- e) Adecuar los viales a las curvas de nivel en el mayor número de tramos posible, así como la economía de viales, dando acceso al máximo de parcelas con las penetraciones prefijadas desde el suelo urbano.
- f) Diseño de una red viaria secundaria que entronque correctamente con los viales primarios previstos por el Documento de Homologación Global y que den continuidad a los viales existentes en el suelo urbano colindante.
- g) Ubicación de las superficies destinadas a Dotaciones Públicas Secundarias, constituidas por dos parcelas para uso de Equipamiento Público, y una Zona Verde Secundaria (Jardín Público) en posición centralizada respecto del sector.
- h) Previsión de una Zona Verde Primaria por incremento previsto de la población (Parque Público).
- i) Ubicar las dos masas de pinares existentes dentro del sector en las parcelas destinadas para Zonas Verdes.
- j) Ubicar los espacios de equipamiento próximos a la zona urbana, de manera que pueda prestar servicio a los futuros residentes del sector y a los actuales del suelo urbano, teniendo en cuenta su accesibilidad, situándolo en una zona con fácil acceso.
- k) Que la Ordenación resultante permita un trazado de las distintas redes de infraestructuras al servicio de la edificación prevista en el Plan, integrado con la red general de Sax, facilitando la efectividad de las mismas, las conexiones generales, las mínimas pérdidas y la facilidad de explotación y conservación.
- l) En cuanto a los usos de las parcelas privadas, el característico será el Residencial en Tipología Unifamiliar.

A la hora de diseñar una propuesta de ordenación pormenorizada del Sector se han observado los objetivos y criterios enumerados anteriormente, concretándose en las siguientes alternativas:

3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tan solo se ha planteado una propuesta de ordenación del ámbito del presente sector, que es la descrita tanto en la documentación escrita como en la gráfica de este documento de

planeamiento, y ello por encontrarse el ámbito objeto de la presente actuación fuertemente condicionado, en cuanto al viario primario que bordea y cruza el sector y la trama viario existente en las zonas colindantes, con el objetivo prioritario consistente en dar continuidad a dicha trama viaria ya existente o proyectada.

3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES QUE SE DERIVAN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

En el artículo 83.2.C) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se establecen los requisitos que se deben cumplir para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, con la estructura del planeamiento general, mediante la clasificación como suelo urbanizable de suelos clasificados como no urbanizables.

Artículo 83. Cambios en la clasificación del suelo contenidos en los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

2. *Los Planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos «no urbanizables» no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:*

D) *Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:*

1º Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º Es inadmisibile cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3º Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

4º La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados «urbanizables».

5º Sólo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

3.4.1. CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 83.2.D)1º

La modificación planteada por el presente Plan Parcial, consistente en el cambio de la clasificación de los terrenos objeto del mismo, no desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente, ya que el emplazamiento escogido se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretende implantar, al estar situados los terrenos como continuación del núcleo urbano, previendo la conexión viaria con los viales existentes y al establecer el mismo uso y la misma tipología edificatoria que la actualmente existente en el suelo urbano colindante.

3.4.2. CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 83.2.D)2º

La modificación pretendida no se opone a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijadas en el documento de homologación global de las NN SS de Sax.

3.4.3. CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 83.2.D)3º

En la ordenación propuesta se ha previsto el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan, en concreto se ha previsto la reserva del suelo necesario para Zona Verde Primaria, por incremento previsto de población.

3.4.4. CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 83.2.D)4º

El presente plan parcial prevé la ordenación pormenorizada de la totalidad de los terrenos de su ámbito.

3.4.5. CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 83.2.D)5º

El ámbito de la Unidad de Ejecución coincide con el ámbito del sector programándose todos los terrenos reclasificados, con lo cual queda asegurada la total ejecución de los servicios necesarios, tal y como se comprueba en el Proyecto de Urbanización que se acompaña.

3.5. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.5.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

En el apartado I del Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax, se fijan las Directrices Definitorias de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio. Entre las indicadas Directrices se señala la siguiente:

- Directriz s) Creación de nuevas áreas residenciales de baja densidad que canalicen la actual demanda del mercado inmobiliario.

Por lo que, la presente propuesta se adecua a lo señalado en la DEUT s) del Documento de Homologación Global de Sax para posibilitar la reclasificación a suelo Urbanizable de los terrenos delimitados en el presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo), que se encuentran ubicados colindantes al suelo urbano, tal y como se aprecia en el plano de situación del sector:

- 1) El área delimitada por el Plan Parcial de Mejora (Modificativo) linda con zonas ya consolidadas por la urbanización y la edificación.
- 2) Se pretende el desarrollo y consolidación de un Sector destinado principalmente a uso Residencial.
- 3) El sector El Plano viene delimitado por sus cuatro lados por elementos estructurantes, tal y como se puede comprobar en el plano de delimitación del sector.
- 4) En la ordenación del sector se ha previsto la reserva de un espacio para cumplir con el estándar de Red Primaria fijado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana para aquellos sectores cuyo desarrollo conlleve un incremento de población no previsto por el documento de planeamiento general, dicho estándar es el referido a las Zonas Verdes Primarias, cuya superficie estará en función del incremento de población previsto en el sector, y que viene regulado en el artículo 17.2.a de la L.R.A.U. y en el último párrafo del artículo 17 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

De lo anteriormente señalado se deduce que se cumplen la totalidad de las condiciones fijadas en el documento de Criterios y Objetivos del Plan General de Sax para posibilitar la reclasificación de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado en el presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo).

3.5.2. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA.

El único estándar de Red Primaria establecido por la legislación urbanística aplicable es el referido a las Zonas Verdes, cuya superficie estará en función del incremento de población previsto en el sector, y que viene regulado en el artículo 17.2.a de la L.R.A.U., según el cual:

1. *La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes:*

A) Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. No obstante, cuando la población municipal no rebase los 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua para atender las necesidades sociales.

Igualmente se regula en el artículo 17 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, transcrito a continuación:

Los cambios de ordenación que, por sí mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

Para calcular la superficie de Zona Verde perteneciente a la Red Primaria que se necesita reservar, se precisa saber el incremento de habitantes que se producirá por el desarrollo del Sector El Plano, y sobre dicho incremento se debe aplicar lo establecido en los artículos transcritos anteriormente, es decir, que se debe reservar una superficie de media hectárea por cada millar de habitantes de incremento previsto.

- Número de Viviendas previstas: 241 Viv.
- Tamaño Medio Familiar previsto: 3,09 hab/viv
- Incremento de población previsto: 745 hab.
- Superficie Zona Verde Primaria a reservar: $745 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2 = 3.725 \text{ m}^2$

En la propuesta se han reservado 5.781 m² de superficie para Zona Verde Primaria (Jardín Público – P/JL), con lo cual se cumple el estándar de Red Primaria establecido en la legislación urbanística.

3.5.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El ámbito territorial del presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo) comprende una superficie de terreno de 99.145 m², situada en la zona denominada El Plano, dentro del término municipal de la localidad de Sax.

Al tratarse de un suelo clasificado como no Urbanizable por el vigente Documento de Homologación de las Normas Subsidiarias de Sax, no existe una delimitación del sector ni de las Unidades de Ejecución desde dicho documento, por lo que es objetivo del Plan Parcial de Mejora (Modificativo) el fijar los límites del sector, de conformidad con lo regulado en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y los artículos 16 y 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Los terrenos objeto del desarrollo urbanístico se encuentran situados al Norte del casco urbano de Sax, colindantes al mismo.

El Sector se define atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio (20.2 LRAU).

El ámbito territorial del sector se encuentra bordeado en su totalidad por ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, estando delimitado por los siguientes límites:

- **Norte:** Limita con el camino de Carboneras.
- **Sur:** Limita con un camino asfaltado y Suelo Urbano.
- **Este:** Limita con Suelo Urbano no consolidado.
- **Oeste:** Limita con Suelo No Urbanizable, en el que existe una pinada.

3.5.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito sectorial del presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo) se encuentran clasificados desde el Documento de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax como Suelo no Urbanizable (SNUC).

Por medio del presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo) se pretende la modificación de la clasificación que poseen actualmente los terrenos afectados, por su clasificación como Suelo Urbanizable.

3.5.5. ÁREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Conforme a lo establecido en los artículos 61 y 63 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y 111 del Reglamento de Planeamiento, se establece una única Área de Reparto que incluye la totalidad de la superficie del Sector El Plano, delimitado en el presente documento de planeamiento parcial.

- El Sector El Plano forma una Área de Reparto independiente.
- Para el Área de Reparto del Sector El Plano se fija la superficie en 99.145 m², coincidente con la superficie del sector

De conformidad con lo anteriormente señalado se fijan los siguientes parámetros:

- Área de Reparto = Sector El Plano
- Superficie del Área de Reparto = 99.145 m²
- Aprovechamiento Tipo = 0'3042009 m²/m²(*)

(*) Resultante de las siguientes premisas:

- Superficie del Sector = 99.145 m²

- Superficie del Área de Reparto = 99.145 m²
- Índice de Edificabilidad Bruta = 0'299 m²/m²
- Coeficientes de Ponderación según tipología:
 - Uso Residencial en Tipología Residencial Unitario Bloque Adosado (RuBA) = 1
 - Uso Residencial en Tipología Residencial Unitario Bloque Exento (RuBE) = 1'20
- Aprovechamiento Objetivo Total Ponderado = 30.160 U.A.

De conformidad con lo establecido en los artículos 61 y 63 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y 111 del Reglamento de Planeamiento:

$$A.T. = \frac{\text{Aprovechamiento Objetivo Total del Área de Reparto}}{\text{Superficie Área de Reparto – Terreno Dotacional existente ya afectado a su destino}}$$

$$A.T. = \frac{30.160 \text{ U.A.}}{99.145 \text{ m}^2} = 0'3042009 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3.5.6. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se delimita una única Unidad de Ejecución de Ejecución, cuyo ámbito y superficie coincide con la del sector.

3.5.7. CALIFICACIÓN, USOS DEL SUELO

Los usos del Sector serán los siguientes:

- Uso Característico: Residencial
- Usos Compatibles: Terciario
- Usos Incompatibles: Los restantes

3.5.8. SUPERFICIE DEL SECTOR

La Superficie del Sector es de 99.145 m² o 9'9145 Ha.

3.5.9. INDICES DE EDIFICABILIDAD

- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0'299 m²/m²

- Índice de Edificabilidad Residencial (IER): 0'299 m²/m²

3.5.10. DENSIDAD DE VIVIENDAS

La Densidad Máxima de Viviendas del sector es de 25,8 Viv/Ha.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION SECTOR EL PLANO
--

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: al Norte del núcleo urbano de Sax, lindando con el mismo
- SUPERFICIE DEL SECTOR: 99.145 m².
- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO: 99.145 m².
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Gestionar y desarrollar un nuevo sector para suplir la demanda existente de Suelo Residencial, en el municipio, dada la carencia de este. El área tiene una situación estratégica, al lindar con zonas ya consolidadas por la urbanización y edificación o en proceso de consolidación y estar integrada en la trama urbana existente.
- USO CARACTERÍSTICO: Residencial.
- USOS PERMITIDOS: Terciario.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Residencial Unitario
- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Residencial unitario bloque adosado (RuBA) y Residencial unitario bloque exento (RuBE)
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 25,8 viv./ha. 241viviendas totales.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,299 m²/m².
- INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 0,299 m²/m².
- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA USO RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO (RuBA) = 1
- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA USO RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE) = 1'20
- ÁREA DE REPARTO: Formada por el Sector (99.145 m²).
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3042009 U.A./m²s
- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- CESIONES MÍNIMAS: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: Una única Unidad de Ejecución.

- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso se realizará desde los viales perimetrales existentes en los lindes Norte y Sur, acondicionándolos para ello.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - Red eléctrica de media tensión
En el Sector "EL PLANO" existe una línea subterránea de media tensión que proviene del núcleo urbano, pasando a ser aérea mediante un entronque aéreo subterráneo existente en el interior del sector. La totalidad de la línea que afecta al sector, será desviada por las calles de la urbanización mediante canalización subterránea.
 - Red Viaria
Se prevé el acceso al sector a través de los viales perimetrales existentes en los lindes Norte y Sur, acondicionándolos para ello. Así, el vial existente al norte es un camino asfaltado denominado Camino de Carboneras, y el vial existente al sur es un camino asfaltado sin nombre.
Por otra parte la ordenación propuesta tiene en cuenta la prolongación de las calles a ejecutar según la ordenación pormenorizada propuesta por las NN.SS. de Sax para la franja de Suelo Urbano no consolidado.
 - Red de Saneamiento
Tenemos el condicionante de que la red de saneamiento existente en el casco urbano de Sax esta compuesta por tuberías de 300 mm de diámetro, por lo que no se puede conducir la totalidad del agua pluvial por los colectores a ejecutar en la red del sector, de forma que se situarán imbornales en algunos puntos de los viales (los puntos en los que el desagüe por escorrentía superficial sería más complicado). De esta forma se evacuará parte del agua de lluvia a través de la red de saneamiento y otra parte por escorrentía superficial, puesto que las pendientes de los viales son suficientes para asegurar la evacuación de aguas por superficie sin problemas. Habrá dos puntos de entronque a distintos colectores existentes, y otro punto que entroncará a un pozo a ejecutar según el proyecto de prolongación de la calle Honduras.
 - Red de Abastecimiento
Actualmente atraviesan el sector objeto de la actuación dos tuberías de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Una de ellas es una impulsión que va al depósito situado al oeste del sector y otra es la tubería que desciende del depósito y abastece al municipio. Por lo que habrá que desviar estas tuberías adaptándolas al trazado de los viales proyectados en el sector.
El suministro al sector se realizará a través de la red municipal existente entroncando en los puntos indicados en el plano correspondiente a la tubería de 150 mm de diámetro que baja del depósito (y abastece al municipio).
 - Red de Telefonía
El entronque con la red actual de Telefónica se realizará en la arqueta tipo "D" a ejecutar según el Proyecto de Prolongación de la Calle Honduras, según se puede observar en el plano correspondiente, desde donde parte una canalización de dos conductos de PVC de 110 mm de diámetro con el trazado que se puede ver en el plano N° 19 "Red de telefonía (Telefónica)", y que dará servicio a todo el sector .

- REINTEGRO DE COSTES DE LAS INSTALACIONES: Será de aplicación lo señalado en el art. 67.1 A) de la LRAU y por lo tanto procederá el reintegro de los costes de extensión de las redes de servicios de las compañías suministradoras.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Conselleria de Medio Ambiente.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del planeamiento general, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos de específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público no incluido en la superficie de caminos públicos ya obtenidos y tenida en cuenta en el cálculo de la superficie computable del sector se entenderá como exceso de aprovechamiento.

3.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Anteriormente, se ha justificado la alternativa elegida para la ordenación del sector, y que ahora describimos más detalladamente.

3.6.1.A. Red Viaria

Tenemos un único nivel de red viaria.

La totalidad del viario previsto pertenece a la Red Secundaria (S/RV+AV), el cual posee una superficie de 27.537 m². Los viales pertenecientes a la Red Secundaria vienen reflejados en los planos.

Los anchos de los viales son de 10, 12 y 15 m y las aceras son de 2 m.

En esta propuesta se han planteado las plazas de aparcamiento integradas en la sección viaria de cada uno de los viales.

3.6.1.B. Zonificación

Dentro del ámbito del Plan Parcial de Mejora (Modificativo) se ha procedido a la calificación de las parcelas resultantes de la introducción del sistema viario, fijando las siguientes zonas:

a) Zona Residencial (R)

Corresponde a las parcelas destinadas y grafiadas en el plano de ordenación y calificación del presente documento con las siglas RuBE y RuBA.

Las tipologías de edificación de cada una de las subzonas son las siguientes:

- Subzona RuBE: Residencial Unitario Bloque Exento, con una superficie de 34.477 m².
- Subzona RuBA: Residencial Unitario Bloque Adosado, con una superficie de 17.812 m².

Son parcelas edificables de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso característico, que es el residencial.

b) Zona Dotacional Pública

Son terrenos de cesión obligatoria a la Administración a través del Proyecto de Reparcelación, adquiriendo la naturaleza de bienes de dominio y uso público.

Constituyen elementos definitorios de la ordenación del sector.

La ordenación de los usos no lucrativos que no son susceptibles de producir una rentabilidad económica, es decir, equipamientos, espacios libres y zonas verdes, viales, etc. Se ha realizado de la siguiente manera:

- Red Viaria: Se trata de los espacios libres destinados a la adecuada comunicación rodada y peatonal de las diferentes áreas donde se desarrollan las actividades humanas. En las áreas destinadas a este uso, no se permitirá construcción alguna.

Dentro del ámbito del sector se ha proyectado una trama viaria, siendo los anchos de los viales de 10, 12 y 15 m y las aceras son de 2 m.

La superficie total de viario es de 27.537 m²s.

Las dotaciones públicas de carácter secundario que se han incluido para su ejecución conjunta con la urbanización y desarrollo del planeamiento del sector son las siguientes:

- Zonas Verdes: Son las áreas destinadas al esparcimiento humano vinculado al uso y disfrute de los espacios libres. Se permiten las construcciones adecuadas a los usos admitidos y compatibles con los espacios libres, que potencien el público disfrute de los mismos. La altura de dicha edificación no sobrepasará una única planta, ni los 5,00 metros desde el nivel del terreno. Así mismo su ocupación será menor ó igual al 5% del área en que se implante. Expresamente se autorizan todas aquellas instalaciones necesarias para la práctica del deporte al aire libre. También se autoriza la habilitación del subsuelo para aparcamiento público. La adecuación prioritaria de estas zonas será a base de arbolado y jardinería, salvo que las circunstancias naturales de la zona determinen otro tratamiento mas acorde con sus características

Se ha ubicado en posición centralizada con respecto al ámbito del sector, habiéndose tenido en cuenta la existencia de dos zonas arboladas.

Debido a la gran cantidad de espacios verdes de carácter privado con que contamos, se obtiene finalmente un resultado de alta calidad ambiental.

Obtenemos una superficie total de 5.341 m²s de Zona Verde secundaria.

- Equipamientos: Se trata de áreas destinadas a albergar las instalaciones y equipamientos que requieren el normal desarrollo de las actividades humanas.

La edificación en la que se materialice las actividades dotacionales, se ajustará a los parámetros máximos de altura, edificabilidad y ocupación que se expresan en la reglamentación de planeamiento general de Sax.

Se ha proyectado una parcela de 2.420 m² destinada a uso de equipamiento público asistencial, y otra parcela de 5.777 m² destinada a uso educativo-cultural situadas de manera estratégica, lindando con el suelo urbano, para, de esta manera poder prestar servicio a los habitantes de dicha zona urbana.

Este equipamiento cuenta con buena accesibilidad y además está situado junto a la zona verde que refuerza su aspecto y estética visual.

3.7. DEFINICIÓN, CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

Los espacios públicos de la ordenación responden al cumplimiento de los estándares aplicables para la redacción de planes parciales para sectores residenciales, que vienen fijados en la Sección B del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y estos mínimos son los siguientes:

La superficie del sector es de 99.145 m².

Para esta superficie se asigna un Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) de 0'299 m²/m². y un Índice de Edificabilidad Residencial de 0'299 m²/m².

IEB = 0'299	Tabla 1 Anexo R.P. → 0'30 m ² t/m ² s
IER = 0'299	Tabla 1 Anexo R.P. → 0'30 m ² t/m ² s

Como ya se ha dicho, las reservas de dotaciones secundarias se han calculado de conformidad con lo establecido en la Sección B del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La reserva mínima de suelo dotacional para este sector debe ser la siguiente:

Según el Artículo 4 del Anexo del R.P. deberíamos reservar como mínimo las siguientes superficies para reserva de suelo dotacional público:

DOTACIONAL PUBLICO (SD)	30.735 m ² (31 %)
RED VIARIA (RV + AV)	19.333 m ² (19,5 %)
DOTACIONAL NO VIARIO (SD-RV-AV)	10.410 m ² (10'5 %)
• S/EQ Equipamiento	5.949 m ² (6 %)
• S/JL Zonas Verdes-Jardines	4.461 m ² (4,5 %)

En la propuesta se han reservado las siguientes superficies de suelo dotacional público:

DOTACIONAL PUBLICO (SD)	41.075 m ² (43,99 %)
-------------------------	---------------------------------

RED VIARIA (S/RV + AV)	27.537 m ² (29,49 %)
• S/RV+AV	27.537 m ² (29,49 %)
DOTACIONAL NO VIARIO (SD – RV – AV)	13.520 m ² (14,5 %)
• S/EQ Equipamiento	8.179 m ² (8,78 %)
• S/JL Zonas Verdes-Jardines	5.341 m ² (5,72 %)

Cumpléndose con los porcentajes mínimos exigidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

La propuesta cumple con lo regulado en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, relativo a la reserva mínima de aparcamientos en parcela privada en sectores residenciales, debido a que el número previsto de viviendas es de 241 y el número de plazas de aparcamiento propuestas, es superior a las 241.

3.8. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una sola Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector. La modificación de sus límites, en su caso, deberá efectuarse a través del correspondiente Programa, (art. 33.6 L.R.A.U. y art. 117 del R.P).

- a) La Unidad de Ejecución es una Actuación Integrada autónoma.
- b) La Unidad de Ejecución no excluye de su perímetro restos de parcela privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización.
- c) La Unidad de Ejecución incluye todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
- d) Se fomentará su desarrollo por una única iniciativa urbanizadora.
- e) Dentro del Área de Reparto se delimita una única Unidad de Ejecución.
- f) La delimitación de la Unidad de Ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación de acuerdo con las condiciones de integración y conexión.

Por lo tanto, cumplimos con lo establecido en los Artículos 114 y 115 del R.P. y 33 de la L.R.A.U. en cuanto a los requisitos exigidos para la delimitación de las Unidades de Ejecución.

3.9. CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Las características de los distintos elementos integrantes del suelo de uso dotacional público deberá cumplir las condiciones fijadas en el Capítulo V del Título 4 de las Normas Subsidiarias de Sax.

3.10. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las características de los distintos elementos integrantes del Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Plan Parcial de Mejora (Modificativo) deberá cumplir además de las normativas sectoriales y de obligado cumplimiento, las condiciones fijadas en las Normas Subsidiarias de Sax.

3.11. ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES LUCRATIVAS

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO RuBE

Manzana 1	3.536 m ²	
Manzana 2	3.970 m ²	
Manzana 3	4.150 m ²	
Manzana 4	9.479 m ²	
Manzana 8	8.355 m ²	
Manzana 10	4.987 m ²	
TOTAL UNITARIO BLOQUE EXENTO RuBE	34.477 m²	36,93 %

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO RuBA

Manzana 5	1.803 m ²	
Manzana 6	5.474 m ²	
Manzana 7	2.636 m ²	
Manzana 9	1.885 m ²	
Manzana 11	1.885 m ²	
Manzana 12	4.129 m ²	
TOTAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO RuBA	17.812 m²	17,97 %

TOTAL RESIDENCIAL	52.289 m²	56,01 %
--------------------------	-----------------------------	----------------

TOTAL SUELO PRIVADO	52.289 m²	56,01 %
----------------------------	-----------------------------	----------------

TOTAL SUPERFICIE	93.364 m²	100 %
-------------------------	-----------------------------	--------------

3.12. ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES DOTACIONALES PUBLICAS

ZONAS VERDES PUBLICAS S/JL-AL

S/JL1	5.341 m ²	
TOTAL ZONAS VERDES	5.341 m²	5,72 %

EQUIPAMIENTO PUBLICO S/EQ

S/ED	5.777 m ²	
S/TD	2.420 m ²	
TOTAL EQUIPAMIENTO PUBLICO	8.197 m²	8,78 %

TOTAL DOTACIONES	13.538 m²	14,50 %
-------------------------	-----------------------------	----------------

TOTAL VIARIO INTERIOR S/RV+AV	27.537 m²	29,49 %
S/RV+AV	27.537 m ²	

TOTAL SUELO USO PÚBLICO	41.075 m²	43,99 %
--------------------------------	-----------------------------	----------------

PARQUE PUBLICO P/QL

P/QL1	5.781 m ²	
TOTAL PARQUE PUBLICO	5.781 m²	

TOTAL RED PRIMARIA NO COMPUTABLE	5.781 m²	
---	----------------------------	--

3.13. ANEXO CUADROS DE APROVECHAMIENTOS

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO RuBE

		E. Residencial	Sup. Const.	Res.	Parcela/viv.	Nº viviendas
Manzana 1	3.536 m ²	0,3200		1.132 m ²	400	8
Manzana 2	3.970 m ²	0,3200		1.270 m ²	400	9
Manzana 3	4.150 m ²	0,3200		1.328 m ²	400	10
Manzana 4	9.479 m ²	0,3200		3.033 m ²	400	23
Manzana 8	8.355 m ²	0,3200		2.674 m ²	400	20
Manzana 10	4.987 m ²	0,3200		1.596 m ²	400	12
TOTAL RuBE	34.477 m²			11.033 m²		82

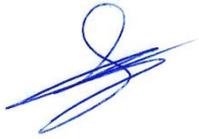
RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO RuBA

		E. Residencial	Sup. Const.	Res.	Sup. const/viv.	Nº viviendas
Manzana 5	1.803 m ²	0,9500		1.713 m ²	105 m ²	16
Manzana 6	5.474 m ²	0,9500		5.200 m ²	105 m ²	49
Manzana 7	2.636 m ²	0,9500		2.504 m ²	105 m ²	23
Manzana 9	1.885 m ²	0,9500		1.791 m ²	105 m ²	17
Manzana 11	1.885 m ²	0,9500		1.791 m ²	105 m ²	17
Manzana 12	4.129 m ²	0,9500		3.923 m ²	105 m ²	37
TOTAL RuBA	17.812 m²			16.921 m²		159

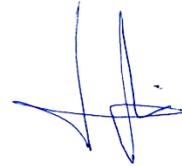
TOTAL RESIDENCIAL	52.289 m²			27.954 m²		241
--------------------------	-----------------------------	--	--	-----------------------------	--	------------

TOTAL USO PRIVATIVO	52.289 m²			27.954 m²		241
----------------------------	-----------------------------	--	--	-----------------------------	--	------------

Sax, junio de 2004



EL INGENIERO DE CAMINOS, C.P.
Fdo: Leoncio Simón Motilla



EL INGENIERO DE CAMINOS, C.P.
Fdo: Fco. Javier Conejo Motilla



EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
Fdo: Antonio J. Sirvent Serrano



EL ARQUITECTO
Fdo: Abel Avendaño Pérez

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

1.A.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Generalidades y terminología de conceptos

Las presentes ordenanzas constituyen el marco normativo que regirá en el ámbito del presente Plan Parcial, regulando la actividad constructiva de forma ordenada, para obtener el fin pretendido.

Los conceptos que se utilizan en estas ordenanzas, así como aquellos que por remisión aparezcan en las NN.SS de Sax y que sean de aplicación al presente proyecto, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las referidas Normas.

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento, a partir de la publicación de su aprobación definitiva, obligación que se extenderá tanto a los particulares, como a la propia Administración actuante. El incumplimiento de las mismas, llevará consigo la formación del correspondiente expediente de infracción urbanística, a cargo del Ayuntamiento, según lo dispuesto en el R.D.U.

La vigencia de las presentes Ordenanzas se considerará indefinida, mientras estas no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la vigencia Ley del Suelo.

Artículo 2.- Alcance de las Normas Urbanísticas

El alcance de Estas Normas se gradúa según las siguientes reglas:

- a) En obras de nueva planta, se observarán las ordenanzas en su integridad.
- b) La edificación total resultante de las obras de ampliación no superará la edificabilidad máxima, y la nueva edificación se ajustará a las determinaciones de ocupación, altura y de posición de la edificación con las excepciones que se señalan.
- c) Las restantes obras en los edificios observarán las condiciones determinadas por estas Ordenanzas si no suponen desvío del objetivo de la intervención.
- d) Las condiciones particulares relativas a los usos no son de aplicación a los existentes pero sí a los cambios de uso y a los nuevos que se implanten.

Artículo 3.- Ámbitos y reglas de aplicación.

1.- Las ordenanzas particulares establecen las condiciones para la edificación y los usos en su ámbito de aplicación o zona.

2.- Las zonas, tienen su correspondencia gráfica en el plano de Calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo, en el que cada ámbito de aplicación se representa con un código formado por las iniciales de su denominación.

1.B.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE ZONAS URBANÍSTICAS.

Será de aplicación en el presente Plan Parcial la terminología empleada en las NN.SS. de Sax, a fin de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior.

Artículo 4.- Condiciones de uso

El uso característico es el residencial.

Como usos permitidos, se determina que podrán ser aquellos compatibles con el característico, concretándose en este Plan en los usos: Terciarios; comercial y oficinas y Dotacionales.

Se tendrá en cuenta, en todo caso, las determinaciones de las NN.SS. de Sax respecto a las condiciones de los usos, Residencial, Terciarios y Dotaciones, así como las referentes al Impacto Ambiental.

Artículo 5.- Zonas de ordenación

La metodología en la definición de los parámetros edificatorios de las Ordenanzas, nace desde el ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto de la propuesta.

Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de las zonas de ordenación se dividen en: condiciones de parcelación, condiciones de la edificación y usos de la edificación.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se desarrollará según la normativa y ordenanzas que a continuación se exponen.

Las zonas de ordenación en las que queda dividido el ámbito del sector que nos ocupa son las que quedan determinadas en el plano O.4 de "ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo", por referencia a las siguientes zonas homogéneas:

ZONA 1 : RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE):

Es la situada en parcela independiente y característica de las viviendas unifamiliares, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles los Terciarios; comercial, oficinas y los Dotacionales. Se diferencian dos niveles a los efectos de compatibilidad de otros usos, correspondiendo a estos:

ZONA 2: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO (RuBA):

Son conjuntos de edificaciones adosadas entre sí, en parcela común, destinadas cada una de ellas a vivienda con carácter de uso exclusivo y a las que se adosa parte del espacio libre de parcela para uso privativo de la respectiva vivienda, con independencia del resto del espacio libre de parcela en que se suelen emplazar elementos o instalaciones dotacionales del conjunto, ya que el régimen de propiedad es el de división horizontal.

El uso característico es, pues, el residencial, admitiéndose el uso Terciario y el Dotacional en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública.

1.C.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

ZONA 1 : RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE):

Artículo 6.- Delimitación

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (RuBE) viene tramada en el plano O.4 de "ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo" del Plan Parcial, correspondiéndose con las manzanas residenciales 1, 2, 3, 4, 8 y 10.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Sax.

Artículo 7.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas tendrán como parámetros mínimos:

- a) Superficie: 400 m²
- b) Longitud de un frontal en metros: $\frac{1}{2}$ de la raíz cuadrada de S siendo S la superficie de la parcela en m².

Artículo 8 - Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del

eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia de al menos 5 metros.

1.2.- Ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de 35% de su superficie.

1.3.- Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela neta no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 0,32.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de 2 plantas (planta baja + 1 planta), permitiéndose torreón.

2.- Condiciones Estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en, al menos, la mitad de su superficie.
- b. Las parcelas dispondrán de cerca en la alineación exterior.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

1.- Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel existente entre su alféizar o umbral y la coronación del parámetro enfrente de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

2.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3,00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación.

Artículo 9.- Usos de la edificación.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Los usos compatibles son los Terciarios; oficinas, hotelero, comercial y los Dotacionales.

Artículo 10.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1 plaza por unidad residencial, chalet o vivienda.

ZONA 2: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO (RuBA):

Artículo 11.- Delimitación

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (RuBA) viene tramada en el plano O.4 de "ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo" del Plan Parcial, correspondiéndose con las manzanas residenciales 5, 6, 7, 9, 11 y 12.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Sax.

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas tendrán como parámetros mínimos:

- a. Superficie: no menor de 400 m², pudiéndose edificar un máximo de 4 viviendas
- b. No dejará parcela colindante inedificable.

Artículo 13.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior a 3 metros.
- b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 metros. pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50% de su longitud.
- c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6 metros.

1.2.- Ocupación

La edificación no ocupará más de 50% de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela neta no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 0,95.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de tres plantas (planta baja + 2 plantas).

2.- Condiciones estéticas

- a) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrá de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en las NN.UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias.

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: que la edificación constituya un solo local o que constituya más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada especificación albergue un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios libres destinados a la circulación y la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidas son las que se establecen en las NN.SS de Sax para los generales de los edificios.

En el segundo, además, se exige:

- a) Acceso a la parcela: El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción $F/25$ siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.
- b) Red de circulación interior: Los accesos y red interior prevista para circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 m, si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.
- c) Ordenación: La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación.

Artículo 14.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial, admitiéndose el dotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del resultado de dividir por 100 la superficie en m², de la parcela.

Artículo 15.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1 plazas por unidad residencial, chalet o vivienda.

1.E.- NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DOTACIONALES

ZONAS VERDES

Artículo 16.- Definición.

Jardines Públicos (S/JL)

Son aquellos cuya superficie mínima es mayor de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Artículo 17.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.5 de "delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público" del Plan Parcial, con la nomenclatura S/JL.

2.- Tratándose de una zona dotacional pública, estructuradora de la actividad urbana y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se estima conveniente prefijar una normativa específica muy determinante. Se considera suficiente la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en las NN.SS.

3.- Estas zonas serán compatibles con todo tipo de instalaciones deportivas e infraestructuras anexas (aparcamientos, etc...) siempre y cuando mantengan su condición de públicas y, si son cerradas, su edificabilidad no exceda de la concedida por el planeamiento (0'05 m²/m²).

4.- Excepcionalmente y debidamente integradas, se autorizarán infraestructuras tales como centros de transformación, estaciones de bombeo, etc., siempre que mantengan su condición de afectas a un servicio público.

EQUIPAMIENTOS

Artículo 18.- Definición.

Los equipamientos comprenden los suelos que se dedican a usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública excepto en los casos excepcionales que regule el planeamiento general.

Artículo 19.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.5 de “delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público” del Plan Parcial, con las siglas S/ED y S/TD.

2.- Tratándose de una zona dotacional pública, estructuradora de la actividad urbana y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se estima conveniente prefijar una normativa específica muy determinante. Se considera suficiente la reglamentación que viene en las NN.SS.

3.- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida será de: 1'00 m²/m²s.

Artículo 20.- Tipo de equipamientos comunitarios a los efectos de esta normativa.

El uso específico del suelo dotacional público, será el que se enumera después, no obstante, la Administración podrá establecer cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas prescritas en el artículo 58.4 LRAU.

Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación serán únicas, correspondiéndose con las grafiadas en los correspondientes planos.

Equipamiento Administrativo–institucional (S/ED)

Instalaciones educativas y culturales.

Equipamiento Asistencial (S/TD)

Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

RED VIARIA**Artículo 21.- Definición.**

Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario, el cual comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con el objeto de permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y asegurar un nivel de movilidad adecuado

Artículo 22.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.5 de "delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público" del Plan Parcial, con las siglas S/RV+AV.

2.- Integrado por:

1.- Red viaria de Tránsito compuesta por las vías de comunicación, incluidas las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, que no cumpla los requisitos para ser computadas como zona verde según el art. 34 del R.P.

La red viaria de tránsito tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con la red viaria básica, así como integrar la nueva urbanización con el resto del municipio.

1.F.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 23.- Unidades de Ejecución

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una sola Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector.

Artículo 24.- Estudios de Detalle

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de Detalle alguno.

No podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por parcela, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias, las alturas máximas y las rasantes del viario establecidas y señaladas en el Plan Parcial.

No obstante, podrán desarrollarse Estudios de Detalle que abarquen parcelas completas, de las ya determinadas, en los siguientes casos:

- A) Para la definición de la parcela interior de cada una de ellas, diferenciando las zonas comunes (pasos peatonales, accesos, zonas de esparcimiento común, etc.) de forma privativa, asignándole a cada una de estas parcelas el volumen que le corresponda del total asignado a la manzana o parcela original.

Artículo 25.- Ejecución del planeamiento parcial.

1.- Las obras de infraestructura previstas en el Plan Parcial se ejecutarán mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que observará los requisitos materiales y formales establecidos en las NN.SS.

2.- La gestión del Planeamiento se acometerá por un solo polígono, coincidiendo con el Sector. Si no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en la Ley.

Artículo 26.- Proyectos de Urbanización

El proyecto o proyectos de urbanización que se desarrollen, serán proyectos de obra, cuya finalidad será llevar a la práctica la instalación de los servicios urbanísticos y ejecución de la infraestructura de este sector, para que los terrenos puedan adquirir la calificación de solar.

El proyecto de urbanización deberá referirse a la unidad de ejecución completa.

El proyecto de urbanización, podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la urbanización, y el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

Artículo 27.- Conservación del las obras.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Urbanizador según las estipulaciones aprobadas en el correspondiente Programa y hasta la conclusión de las mismas.

Concluidas las obras de urbanización, dentro de los plazos que se fijen en el Programa, serán recibidas por la Administración según los términos establecidos en el referido Programa y según el Convenio suscrito entre Urbanizador y Administración.

Artículo 28.- Condiciones específicas para la nueva urbanización.

La facultad de edificar estará subordinada a la efectiva urbanización de la parcela sobre la que se pretenda actuar, hasta merecer esta la condición de solar, así como al cumplimiento de los deberes (artículo 26 del R.D.L. 1/92 y 73 de la L.R.A.U.) y compromisos contraídos (artículo 66.B de la L.R.A.U.).

Sin perjuicio del cumplimiento de la anterior condición, se podrá autorizar la edificación de las parcelas antes de que adquieran la calificación definitiva de solar, cuando ésta se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del R.D.L. 1/92 y 66 de la L.R.A.U.

Si durante la ejecución de la obra o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

Los actos de edificación estarán sujetos a la previa obtención de la licencia y al cumplimiento de los deberes (artículo 26 del R.D.L. 1/92 y 73 de L.R.A.U) y compromisos contraídos (artículo 66.B de L.R.A.U.)

Asimismo, será obligación indispensable, haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y disponer la parcela de los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de solar, salvo en los casos en que se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del R.D.L. 1/92 y 66 de la L.R.A.U.

Los distintos elementos integrantes del proyecto de urbanización, en la medida en que proceda se redactarán de acuerdo a lo establecido en las NN.SS de Sax .

Artículo 29.- Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano lo forman:

- a) Barreras arquitectónicas. Con el fin de facilitar la accesibilidad de las personas con movilidad disminuida a las vías, espacios, jardines y elementos de uso público, el proyecto de urbanización se adaptará al cumplimiento del Decreto 193/8 del 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana: "NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS" atendiendo especialmente a las indicaciones que se dictan en los artículos 2º y 3º del citado Decreto, así como en el Anexo I y en las disposiciones de diseño de los elementos de urbanización y la normativa sobre diseño de mobiliario urbano.
- b) Mobiliario y equipo. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo: soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad en los inmuebles particulares; y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.
- c) Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que corresponda de la vía en que esté situada, conforme a la normativa municipal, siendo perfectamente visible durante el día y la noche.

1.G.- OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO.

Artículo 30.- Condiciones de composición.

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del Planeamiento General vigente tal y como dicta la L.R.A.U. en sus artículos 3 y 95.

Artículo 31.- Complementariedad de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán carácter de complementarias, de las Normas u Ordenanzas propias del Planeamiento General Municipal de Ordenación en cada momento vigente.

Sax, junio de 2004



EL INGENIERO DE CAMINOS,C.P.
Fdo: Leoncio Simón Motilla



EL INGENIERO DE CAMINOS,C.P.
Fdo: Fco. Javier Conejo Motilla



EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
Fdo: Antonio J. Sirvent Serrano



EL ARQUITECTO
Fdo: Abel Avendaño Pérez

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- P.O.1.- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR
- P.O.2.- PLANO DE DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO
- P.O.3. PLANO DE CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS
- P.O.4.- PLANO DE ORDENACIÓN, CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS DEL SUELO
- P.O.5.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
- P.O.6.- PLANO DE RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
- P.O.7.- PLANO DE SECCIONES TRANSVERSALES VIARIAS
- P.O.8.- PLANO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EDIFICABILIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES
- P.O.9.- PLANO DE ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- P.O.10.- PLANO DE SUPERPOSICIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DEL PROPUESTO. INTEGRACIÓN CON LA RED ESTRUCTURAL Y EL SUELO URBANO