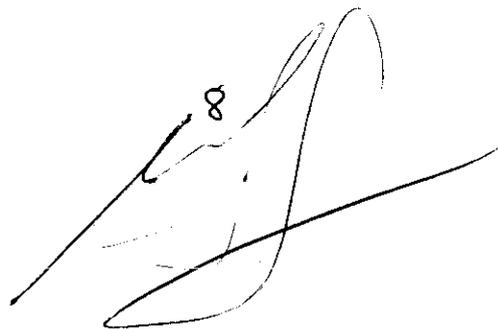


HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned in the middle-right area of the page.

**DOCUMENTO III: DELIMITACIÓN DEL SECTOR
URBANIZABLE INDUSTRIAL
LOMA DEL SOMBRERO**

INDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- OBJETO.

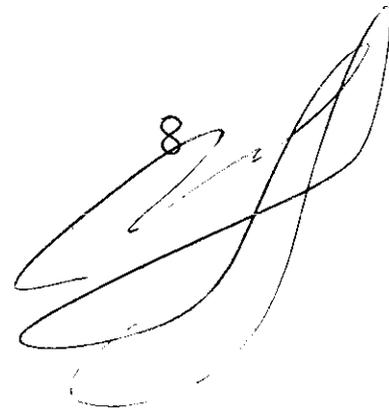
1.3.- SUBSANACIÓN DEL ERROR MATERIAL.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE REDUCIR EL ÁMBITO DEL SECTOR INDUSTRIAL.

2.1.- ANTECEDENTES.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.- CONCLUSIONES.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1.- JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA.**1.1.- ANTECEDENTES.**

Se concretan fundamentalmente en el contenido del planeamiento vigente en el término municipal de Sax, que no son otras que las Normas Subsidiarias de dicho término aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Alicante.

En ellas se recoge el Sector 4 Industrial "Loma del Sombrero" de Suelo Apto para Urbanizar, **SAU**, ahora Suelo Urbanizable Industrial, **SUr**, con una superficie, expresada en miles de metros cuadrados, en letra y cifra, de **CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS, 462**. De esta forma, todas las referencias a dicho Sector 4 que las **NNSS** vigentes realizan incluyen, de forma clara y expresa, una superficie de **46,2 Has.**

No obstante, y aunque en ningún momento las **NNSS** vigentes lo recogen directa o indirectamente, si midiéramos la superficie que se obtendría en la zona delimitada como tal para el Sector 4, ésta sería, en miles de metros cuadrados, de **TRESCIENTOS TREINTA Y UNO, 331**. De esta forma, no existe referencia alguna a dicho Sector 4 en las **NNSS** vigentes en la cual la superficie del mismo sea de 33,1 Has.

Así expuesto, este Equipo Redactor considera, por las razones que se justifican en el presente documento, que existe un **error material** en las **NNSS** en cuanto a la delimitación gráfica del Sector, y en particular de su lado Este, siendo correcta la cuantificación numérica de su superficie.

El error material es fácilmente subsanable mediante corrección gráfica.



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be a name followed by a surname.

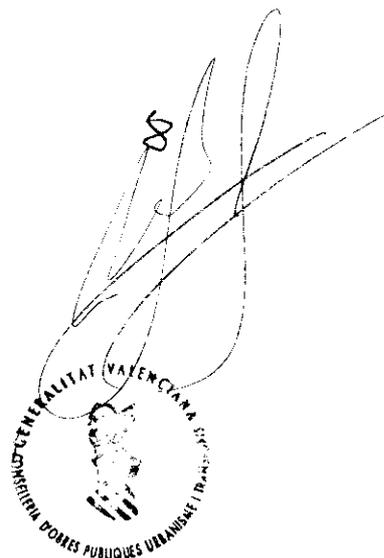
HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1.2.- OBJETO.

El objeto del presente documento denominado "**DELIMITACIÓN DEL SECTOR "LOMA DEL SOMBRERO" DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL DE HOMOLOGACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAX**", es justificar la medición correcta de la superficie del Sector 4 Industrial "Loma del Sombrero" de Suelo Apto para Urbanizar, **SAU**, ahora Suelo Urbanizable Industrial, **SUr**, que asciende a la cantidad de 462.000 m², para lo cual es preciso cumplimentar el mandato de la Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, de la Ley **LRAU**, en relación a la Orden de 29 de marzo de 1.996 de la **COPUT**, que aprueba la instrucción de Planeamiento 1/1.996 de 23 de enero, sobre homologación de planes de urbanismo de la **LRAU**.

Se pretende justificar el cumplimiento de los criterios recogidos en la **LRAU** para la Homologación de Sectores incluidos en Planes Generales, **NNSS** en nuestro caso, que no han sido adaptados a dicha Ley. Tal exigencia, como se especifica más adelante, supone el cumplimiento estricto de lo señalado por la Disposición Transitoria Primera, nº 2.B, que exige para el desarrollo de Suelo Urbanizable de **NNSS**, a través de Plan Parcial, la Homologación de Sector.

Esta Delimitación de la Homologación trata de justificar la sujeción de la ordenación contenida en aquellas a lo dispuesto tanto por la **LRAU**, como por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, **RPLAN**, de 8 de enero de 1999.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1.3.- SUBSANACIÓN DEL ERROR MATERIAL.

El Sector nº 4 , "Loma del Sombrero", tiene una superficie de 462.000 m², según las vigentes **NNSS** de Sax, superficie que se mantiene en esta homologación.

Se clasifica como Suelo Urbanizable y sus condiciones de uso son Industrial y Terciario. Está situado en el lado Este de la Autovía de Levante, Madrid – Alicante, N - 330, que sirve de barrera física con el Suelo Urbano.

La delimitación gráfica del Sector de las NNSS vigentes no cumple los Criterios de Sectorización del Art. 17 del **RPLAN**, SECCIÓN E: DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Es más, a juicio de este Equipo Redactor, incumple, de forma manifiesta, lo estipulado en dico Art. 17, en cuanto al apartado 2. Configuración del perímetro del sector, sub-apartados A) y B), así como las determinaciones recogidas en el apartado 3. Trazado del perímetro del sector.

Por otra parte, si respetásemos lo indicado en el Art. 17 del **RPLAN**, esto es,

- ✓ Configurando el sector con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones;
- ✓ Efectuando el trazado del perímetro del sector atendiendo a criterios urbanísticos, apoyando el mismo en caminos rústicos;
- ✓ No determinando el trazado con el exclusivo propósito de ajustarlo a linderos de propiedad.

La superficie así obtenida para el sector, en el que hemos redelimitado únicamente su lado Este hasta apoyarnos en una vía pecuaria, denominada Colada de los Valencianos, es de 462.000 m², y coincide con el valor recogido en las vigentes **NNSS** de Sax, superficie que se mantiene en esta homologación.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Conviene aclarar que se trata, únicamente, de subsanar un error material y que no se pretende, en modo alguno, modificar la superficie del Sector y ampliar su ámbito, para lo cual sería preceptivo realizar una Evaluación de Impacto Ambiental y una nueva Homologación de las NNSS vigentes, ya que entonces no sería Declarativa, sino Modificativa.

Para ello, y siguiendo las directrices del Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial, hemos revisado la documentación existente para evaluar la calificación ambiental de los terrenos del Sector que, aunque incluidos en la superficie del sector, se redefinen ahora con la **corrección gráfica** que se justifica.

Según el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Revisión de las **NNSS** de Sax realizado por el Equipo Interdisciplinar del Departamento de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Alicante en julio de 1.992, los terrenos poseen **escasa calidad visual intrínseca** y la ordenación del Sector como Urbanizable Industrial y Terciario supone un grado de impacto ambiental mínimo, lo que determina la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2º de la **LRAU**.

Estamos en un supuesto de Homologación declarativa y no modificativa o complementaria, por cuanto las determinaciones de las **NNSS** de Sax, contienen suficientes prescripciones en el ámbito de **Sector nº 4** en orden a su viabilidad. En efecto, este documento se encuadra dentro de lo que la Instrucción de Planeamiento 1/1.996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1.994, denomina como **Homologación Declarativa**.

Esto es así puesto que no se acompaña a un documento modificativo del planeamiento vigente, sino que **éste permanece inalterado** y la Homologación complementa la normativa urbanística, sin alterarla, según los criterios que para la definición de tales Expedientes de Homologación denominadas Declarativos emplea la Instrucción de Planeamiento 1/1.996, vigente en el momento de tramitación del Plan Parcial del Sector.

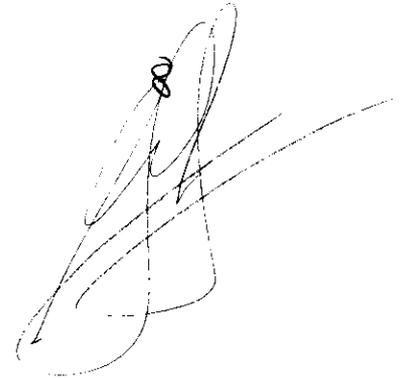
Por todo lo anterior, esta Homologación se propone sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente, que permanece inalterado y la homologación simplemente trata de añadir documentación al planeamiento ya existente, sin alterar sus previsiones (como se justifica).



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

No cambia, las pautas reguladoras de lo que en el suelo se puede hacer, sino que se limita a identificar las partes de las **NNSS** que se pueden considerar ordenación estructural, para diferenciarlas de las de ordenación pormenorizada.

Se trata, por tanto, de una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio de nuevas competencias en materia de urbanismo por el municipio, agotando las posibilidades legales.

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

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE REDUCIR EL ÁMBITO DEL SECTOR INDUSTRIAL.**2.1.- ANTECEDENTES.**

Si bien en el apartado anterior hemos justificado la corrección gráfica del error material de las NNSS vigentes, en el presente apartado proponemos reducir el ámbito del suelo urbanizable industrial debido a la existencia de un núcleo aislado de viviendas consolidadas dentro del Sector, para el cual se considera incompatible el uso residencial.

Se trata, como se aprecia en la fotografía que se adjunta, de una serie de viviendas aisladas de considerable entidad, cuya inclusión en el Sector, tal y como se recoge en la ordenación vigente, puede suponer un serio inconveniente para el desarrollo del planeamiento.

Así, y si bien desde el inicio de la elaboración del Plan Parcial del Sector este Equipo Redactor ha considerado conveniente adoptar determinaciones que preserven la independencia de la zona en cuestión, tales como separarla del resto y ubicar zonas verdes y equipamientos para atenuar la incidencia de la ordenación urbanística del Polígono Industrial en la Zona Residencial, a la vista de las propuestas de desarrollo no parece que sea la mejor disposición posible.

Para garantizar el desarrollo urbanístico del Sector, se aconseja separar la Zona Residencial, que se integraría dentro del ámbito del Suelo No Urbanizable Agrícola, **VA**, del resto del Sector Urbanizable Industrial.

8



2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La superficie de la zona residencial que se propone reducir del Plan Parcial Industrial asciende a unos 52.000 m², de los cuales unos 30.000 m² corresponden a zonas ya urbanizadas.

Se trata, por tanto, de una superficie considerable que puede dar lugar, cuando menos, a tres graves inconvenientes:

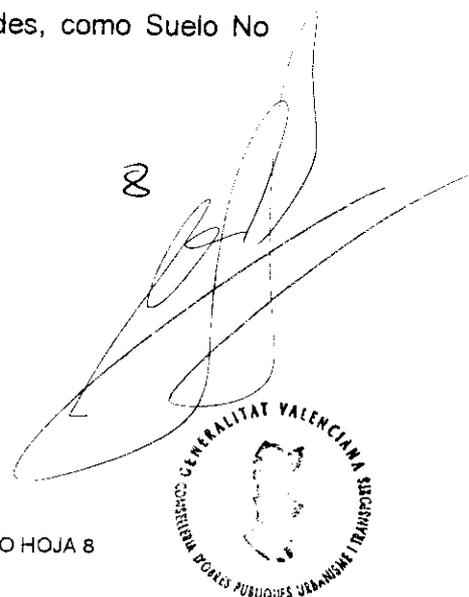
La proximidad de las futuras naves industriales ocasionaría notables perjuicios a las viviendas ya consolidadas, por lo cual sería preciso adoptar medidas protectoras, tales como las incluidas en la ordenación pormenorizada del Sector, para independizar, en la medida de lo posible, las viviendas de las naves industriales.

Así, la ordenación proyectada obliga a concentrar el suelo dotacional público en un punto localizado del Sector, con lo cual el resto del mismo se vería perjudicado por la carencia de suelo dotacional respecto de la zona anterior.

La viabilidad del desarrollo industrial de las parcelas grafiadas sobre la Zona Residencial es discutible e incluso inexistente a juicio de **SEPIVA**, que, según la propuesta que se adjunta, se convertirá en el Agente Urbanizador del Polígono Industrial.

SEPIVA entiende, y este Equipo Redactor coincide, que la solución más razonable es la exclusión de la Zona Residencial citada del Sector, con lo cual se conseguiría garantizar la viabilidad del mismo y mantener la amplia zona residencial, caracterizada por baja edificabilidad y amplísimas zonas verdes, como Suelo No Urbanizable Agrícola .

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

3.- CONCLUSIONES.

Con todo lo anteriormente expuesto, este Equipo Redactor concluye lo siguiente:

- ✓ El error material se subsana con una corrección en el límite Este del Sector, manteniendo la superficie fijada en las **NNSS** municipales vigentes de Sax de 462.000 m².
- ✓ La viabilidad del desarrollo urbanístico del Polígono Industrial se garantiza con la reducción de la superficie del Sector Urbanizable Industrial en la parte correspondiente a la Zona Residencial consolidada de viviendas aisladas, que pasaría a ser Suelo No Urbanizable Agrícola, **VA**, y que daría lugar a un Sector Urbanizable Industrial de unos 408.590 m² con una ordenación pormenorizada similar a la inicialmente proyectada.

Sax, febrero de 2.001.

EQUIPO REDACTOR:

M&K INGENIERÍA CIVIL SL



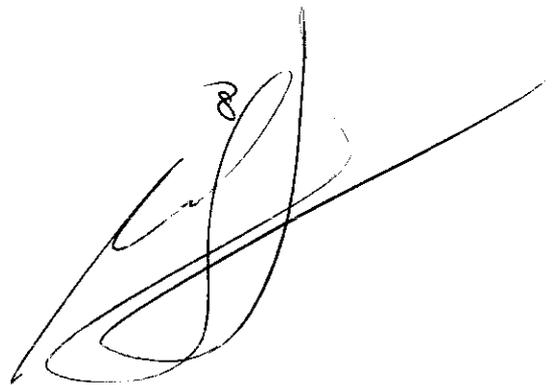
Fdo: **Enrique Maza Martín**. Ingeniero de Caminos. Autor de la Homologación.

Juan Enrique Serrano López. Abogado Urbanista Colaborador.

Carlos E. San Vicente Bravo. Abogado Urbanista.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

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

DOCUMENTO IV: DOCUMENTO NORMATIVO

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO (DEUT).

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

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

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

- a) Establecimiento de un modelo territorial acorde con los usos potenciales del suelo.
- b) Protección urbanística del Suelo No Urbanizable en general y de aquellos elementos simbólicos del paisaje rural, mediante determinaciones ordenadas de planeamiento y de carácter normativo, y adaptándose a la LSNU.
- c) Establecimiento del suelo necesario para equipamientos y con localizaciones que puedan dar servicio a las necesidades actuales y futuras.
- d) Reordenación de las áreas de crecimiento mediante criterios y planteamientos que puedan dar cabida a una mejora de la calidad de vida y dejen abiertos los medios de crecimiento futuro.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- e) Adaptación de las Normas Subsidiarias a la **LRAU**.
- f) Plantear soluciones normativas que se acomoden a la realidad de las zonas en donde existe proliferación de áreas de segunda residencia y, al mismo tiempo, plantear alternativas de futuro.
- g) Elaborar un estrategia de actuación para el conjunto de la Colonia Santa Eulalia tanto en el ámbito de protección como de mantenimiento y potenciación.
- h) Plantear la necesidad de una depuradora de aguas residuales que alivie los vertidos sobre la cuenca del Vinalopó.
- i) Mantener los planeamientos de suelo industrial hasta ahora aprobados.
- j) Establecer una normativa clara y eficaz para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.
- k) Proceso de desarrollo espontáneo y dirigido por el propio mercado.
- l) Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del planeamiento, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y, en última instancia, por toda la población.
- m) Incentivar el traslado de las industrias insertas en el casco urbano con medidas fiscales o permutas con los excedentes de aprovechamientos que vaya disponiendo en la gestión del planeamiento.
- n) Concentrar las actividades industriales evitando su dispersión e integración con los usos residenciales: la creación de unos sectores estratégicamente colocados, disponiendo de amplios viarios, albergarán aquellas instalaciones diferenciadoras por sus características arquitectónicas, impactantes por sus emisiones ambientales, generadoras de molestias para la población.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- o) Adoptar las medidas disciplinarias y cuantas sean convenientes para impedir la proliferación de núcleos urbanos en Suelo No Urbanizable.
- p) Conectar la carretera de Salinas con la Autovía de Levante.
- q) Creación de rondas de circunvalación que descongestionen el tráfico urbano.
- r) Promover la recuperación del cauce del río Vinalopó como espacio medioambiental de uso y disfrute público.
- s) Creación de nuevas áreas residenciales de baja densidad que canalicen la actual demanda del mercado inmobiliario.
- t) Redacción de un **Plan Especial del Casco Antiguo de Sax**, que tenga los siguientes objetivos.
- ✓ La conservación y preservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
 - ✓ La protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras urbanísticas necesarias para el desarrollo del Casco Antiguo.
 - ✓ Establecer reservas de suelo para zonas verdes, equipamiento, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.
 - ✓ Fijar los elementos o zonas de interés arqueológico que serían precisos preservar de la acción edificatoria.
 - ✓ Regular la composición y detalles constructivos de las nuevas edificaciones, estableciendo el diseño y composición de las zonas ajardinadas.



8

2. NORMAS URBANISTICAS.

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Objeto.

El contenido de este documento se circunscribe a expresar o establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", definiendo especialmente las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas y las normas particulares de suelo no urbanizable.

Art. 2. Carácter.

El presente Documento de Homologación Global no es modificativo en sentido estricto, al no cambiar las determinaciones del planeamiento vigente, limitándose a tener un efecto declarativo, como documento de convalidación de la ordenación vigente, y complementario, solo en los supuestos en que la ordenación vigente necesita una adición para su adaptación a la LRAU.

Art. 3. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El documento de Homologación Global constituye un documento complementario a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya finalidad, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, consiste en deslindar los contenidos del planeamiento en dos ámbitos diferenciados.

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat; y
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del Ayuntamiento de Sax.

2. Las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas y demás documentos de la Homologación, se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el municipio de Sax.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Art. 4. Vigencia.

1. La vigencia de este Documento de Homologación de las **NNSS** de Sax, se producirá a partir de su entrada en vigor, que habrá de ser a los quince días de su publicación, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, **LRBRL**, y a los efectos previstos en el artículo 58 de la **LRAU**.
2. Los documentos de planeamiento vigente serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento.
3. La vigencia de esta Homologación es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de la modificación o revisión del planeamiento conforme a los artículo 12 y 55 de la **LRAU** y de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 **LSNU**.

Art. 5. Interpretación.

1. El Documento de Homologación, junto con las **NNSS** objeto de la referida, se pretende que constituyan una unidad normativa coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se resolverá, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre los planos, prevalecerá el de mayor escala (menor división).
2. La interpretación del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Sax, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalitat Valenciana. Los acuerdos, dictámenes, resoluciones o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.



TITULO SEGUNDO. ORDENACION ESTRUCTURAL.**Art. 6. Elementos integrantes de la ordenación estructural.**

La ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Clasificación del suelo.
- c) División del territorio en Zonas de Ordenación Urbanística.
- d) Ordenación del suelo no urbanizable.
- e) Delimitación de sectores.
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- g) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
- h) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
- i) Ordenación de los centros cívicos y de actividades susceptibles de generar un tráfico intenso.
- j) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.



8

CAPITULO I. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA.

Art. 7. Las DEUT.

Las DEUT forman parte de los documentos con eficacia normativa, y quedan definidas y descritas en lugar independiente de estas Normas Urbanísticas. Se trata de las disposiciones rectoras de las posibles modificaciones del planeamiento y suponen la definición formal de los criterios y objetivos perseguidos por las determinaciones estructurales del planeamiento.

CAPITULO II. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DE LA RED PRIMARIA.

Art. 8. Identificación de los elementos y reservas integrantes de la ordenación estructural.

1. Es pretensión de este artículo la identificación de los elementos integrantes de la ordenación estructural del término, con especial incidencia en el casco urbano consolidado. Se trata de decir cuáles son los elementos que integran la red primaria del término, denominándolos. Se corresponde con la identificación gráfica que recoge el plano de ordenación estructural correspondiente a la red primaria de dotaciones públicas.

- INFRAESTRUCTURAS.

Ferrocarriles: FF.CC. Electrificado. Vía estrecha, sencilla.

Carreteras. Red Supralocal:

- Autovía Nacional – IV (N – 330).
- Nacional – Autonómica 1ª Orden.
- Autonómica 2ª Orden.
- Autonómica 3ª Orden.
- Pistas, caminos y sendas.
- Se adopta el compromiso de recoger el trazado de la futura autopista de peaje Villena-Alicante cuando éste sea definitivo.



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be the name of an official.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Carreteras. Red Local:

- C/ Avenida de los Reyes Católicos.
- C/ Jaime Primero.
- C/ Cuatro Rosas.
- Viario estructurante urbano.

Equipamientos.

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

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

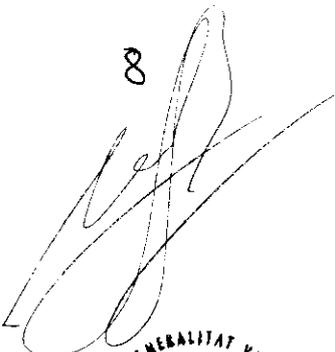
Las superficies de los elementos principales son las siguientes:

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

VIAS PECUARIAS.

- Colada de Los Valencianos.
- Vereda del Puntal.
- Vereda del Abello.
- Vereda de Tramasierra.
- Cordel de Santa Eulalia.
- Vereda de Peñarubia.

8



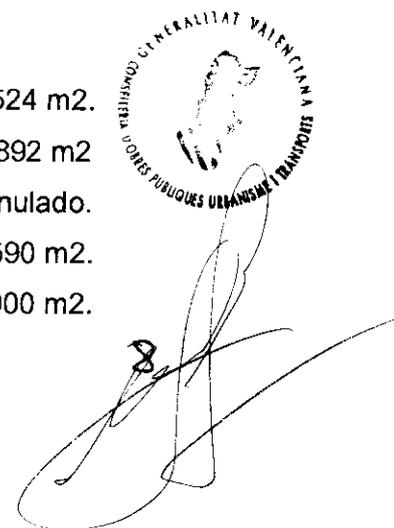
8

GENERALITAT VALENCIANA
DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

CAPITULO III. SECTORIZACION.**Art. 9. Delimitación de Sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.**

1. Sector es el ámbito mínimo de ordenación de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
3. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, estos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana peatonal o ajardinada. Ello no impide que la superficie del viario pueda distribuirse en distintos sectores o entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultáneamente al sector contiguo que se desarrolle primero.
4. Se puede elaborar un Plan Parcial para cada sector o englobando varios sectores completos, pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto. Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de ejecución, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.
5. De la aplicación de los criterios de sectorización establecidos en los artículos 16 y 17 RPLAN, resultan los siguientes sectores de suelo urbanizable.

- Sector nº 1. El Castillo.	298.524 m2.
- Sector nº 2. Río Vinalopó y ampliación.	47.892 m2
- Sector nº 3. La Torre.	Anulado.
- Sector nº 4. Loma del sombrero.	408.590 m2.
- Sector nº 5. Ampliación Sector El Castillo	280.000 m2.



Art. 10. Condiciones de planeamiento y gestión.

1. Cada uno de los Sectores de suelo urbanizable tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente del documento normativo de Fichas de Planeamiento y Condiciones de Gestión.
2. Su edificación deberá ajustarse a todo lo que se dispone al respecto en las Normas Urbanísticas.
3. Las Fichas de Gestión que se confeccionen para el desarrollo de las Unidades de Ejecución a delimitar por el planeamiento de desarrollo, habrán de contemplar los contenidos mínimos establecidos en el presente documento normativo, punto 3.2. Condiciones de Gestión.

CAPITULO IV. ESTABLECIMIENTO DE AREAS DE REPARTO Y DETERMINACION DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES.**Art. 11. Areas de Reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano.**

En cumplimiento de lo preceptuado en la Disposición Transitoria Tercera de la LRAU, mientras no se modifique o revisen las Normas Subsidiarias en vigor, serán de aplicación las determinaciones establecidas por estas en cuanto delimitación de Areas de Reparto y aprovechamientos tipo en el Suelo Urbano.

Art. 12. Areas de Reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbanizable.

1. Se prevé para todo el suelo urbanizable definido en el Plan General, su división en Areas de Reparto, siendo éstas las que se constituyen por agrupar terrenos que tienen el mismo Aprovechamiento Tipo.
2. El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto se establece dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área por la superficie de esta total de ésta, incluyendo el suelo de la red primaria de dotaciones adscrito.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

3. Se prevén las siguientes Areas de Reparto en suelo urbanizable.

- **AREA DE REPARTO I (AR I):**

Aprovechamiento tipo: 0,56 m²/m².

Sectores que engloba: El Castillo, Loma del Sombrero.

- **AREA DE REPARTO II (AR II):**

Aprovechamiento tipo: 0,67 m²/m².

Sectores que engloba: Río Vinalopó y su ampliación.

- **AREA DE REPARTO III (AR.III):**

Aprovechamiento tipo: 0,46 m²/m²

Sectores que engloba: Ampliación El Castillo.

TITULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 13. Tolerancia entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los siguientes tipos:

- ✓ Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.
- ✓ Uso compatible: Es el uso que puede acompañar al principal en un mismo ámbito.
- ✓ Uso prohibido: Es el uso que se considera incompatible con el principal y que no puede, por tanto, establecerse en la misma zona.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

En el Suelo No Urbanizable, SNU, se consideran los siguientes usos:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
A.- OBRAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.	INFRAESTRUCTURAS.
B.- VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
C.- ALMACÉN VINCULADO A ACTIVIDAD AGRÍCOLA O FORESTAL.	
D.- INSTALACIONES PRECISAS PARA LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.	
E.- EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS O TIERRAS.	
F.- ACTIVIDADES DE SERVICIOS VINCULADOS A LAS CARRETERAS.	ÁREA DE PEAJE. ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTE.
G.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO.	G.1.- ACTIVIDADES MINERAS. G.2.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES PRODUCTIVAS. USO INDUSTRIAL. G.3.- ACTIVIDADES TURÍSTICAS, RECREATIVAS, DEPORTIVAS, DE OCIO Y TERCIARIAS EN GENERAL. G.4.- ACTIVIDADES TERCIARIAS E INDUSTRIALES DE ESPECIAL IMPORTANCIA.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Art. 14. Edificaciones según uso.

Usos en SNU Art. 4.1.2. b)	Parcela mínima	Ocupación %	Nº de Plantas / (m de Altura)	OBSERVACIONES
A	-	-	- / (7,5)	Art. 2.11 y Art. 2.19 NNSS Art. 7 LSNU
B	10.000 m2	2	2 / (7,5)	Los almacenes vinculados a la actividad agrícola y unidos a la vivienda computarán en la ocupación máxima permitida.
C	10.000 m2	0,6	1 / (3,0)	La edificación tendrá una superficie máxima de 60 m2 por parcela, sin divisiones interiores.
D	Según legislación agraria	-	- / (7,5)	
E	-	2	2 / (8,0)	
F	-	40	1 / (8,0)	
G1	-	-	- / (8,0)	
G2	20.000 m2	10	1 / (8,0)	Altura máxima hasta cumbre. Se podrá autorizar, con carácter excepcional, la edificación de una vivienda guarda asociada a la instalación siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y que su superficie no sea superior a cien (100) metros cuadrados (m2), incluidos dentro del volumen máximo permitido.
G3	20.000 m2	5	2 / (8,0)	
G4	40.000 m2	20	2 / (8,0)	

SECCIÓN SEGUNDA: CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**Art. 15. Suelo No Urbanizable por sus valores agrícolas (SNU VA).**

1.- Usos:

Se admiten los siguientes usos: A, B, C, D, F, G 4.

2.- Condiciones de Volumen:

Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones del Art. 8.1 de las NNSS, según los usos permitidos.

Art. 16. Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores ecológicos y paisajísticos (SNU VEP).

1.- Usos:

Se prohíbe en esta zona toda edificación o actividad que pueda deparar o modificar el paisaje y estado natural de las tierras y las especies existentes.

Quedan prohibidos los carteles de publicidad.

Se admiten los siguientes usos: A - D.

2.- Condiciones de Volumen:

No se permiten nuevas edificaciones, salvo las actuaciones previstas sobre edificaciones existentes. (Art. 2.18 NNSS).

Según condiciones de las edificaciones según su uso del art, 8.1 de las NNSS. En la actividad D se permitirá siempre que la situación de la finca sea una explotación agraria rentable y siempre que no impliquen la alteración de la cubierta vegetal existente ni la roturación de nuevas áreas

Art. 17. Suelo No Urbanizable de régimen general (SNU RG).

1.- Usos:

Se admiten los siguientes usos: A, B, C, D, E, F, G.

2.- Condiciones de Volumen:

Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones del Art. 8.1 de las NNSS, según los usos permitidos.



Aprobado

Pleno de

El día

de

de

de

2

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Art. 18. Suelo No Urbanizable de régimen general sujeto a Plan Especial (SNU RGPE).

1.- En las áreas de Suelo No Urbanizable de régimen general sujeto a Plan Especial no se podrá realizar ningún tipo de edificación, salvo las previstas en el Art. 2.18 de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes, así como las instalaciones precisas para la explotación agrícola, Uso D, siguiendo el trámite previsto.

2.- El Ayuntamiento de Sax iniciará y tramitará un Plan Especial de mejora del medio rural a fin de someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones en el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva de esta Homologación Global.

3.- El Plan Especial deberá contener la documentación suficiente, según la Normativa de la Ley del Suelo No Urbanizable y el Texto Refundido, que permita el fin del Plan Especial.

4.- El Plan Especial deberá establecer el viario correspondiente, las áreas de suelo no edificables, protegidas, y aquellas áreas de suelo en las que se permita la edificación y/o rehabilitación y los usos, según estas Normas, aptos en este tipo de suelo, así como los usos prohibidos.

5.- El plan Especial deberá respetar la legislación sobre el Suelo No Urbanizable vigente.

Art. 19. Suelo No Urbanizable de infraestructuras y sistemas generales (SNU).

1.- Las siguientes condiciones se superpondrán a la categoría de suelo no urbanizable donde se ubique el ámbito del S.N.U. de infraestructuras y sistemas generales.

2.- Distancias mínimas de separación a las comunicaciones y servicios públicos con carácter general para todo el suelo urbanizable:



8

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the stamp.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

CLASE DE SERVICIO O LÍNEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN (m)	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA (m).	
		De los edificios	De los cerramientos, vallados, lindes
1. Carreteras -Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado. -Vías rápidas de la Comunidad y vías Red Básica. - Resto - Caminos	100 50 (1) - -	50 25 18 -	50 25 18 (mínimo 5 a eje)
2. Pasos de ganado -Cañada (total: 75 m) -Carriles (total 37 m) -Veredas y cañadas (20 m)	- - -	3 3 3	- - -
3. Líneas férreas (R.D. 12.11/90)	50	25	-
4. Cauces fluviales (máxima avenida) (Ley 29/85)	Zona policía: 100 Zona servidumbre: 5	-	5
5. Líneas eléctricas alta tensión $D \geq 3.3$ (kw/100) > 5 m (Decreto 3151/1968)	-	> 5 según Kw	> 5
6. Canales y conducciones de agua	-	5	5
7. Defensa Nacional (Ley 8/1975 B.O.E. 14-III-75) Instalaciones militares	300 ó 2.000 (Proxim. Seguridad)	(peligro > 2.000)	-
8. Instalaciones insalubres (depuradoras, cementerios, crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc.)	500 (>2.000)	500 (>2.000)	-

(1) Estas condiciones serán de aplicación a cualquier tipo de suelo afectado.

3.- Usos permitidos:

Según la categoría del suelo donde se superponga esta zona en cuanto a las vías de comunicación. Se autorizarán, además:

Las obras, instalaciones y servicios públicos en las áreas de infraestructuras (vertederos, depuradoras), según el art. 7 de la LSNU. SP.

Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, así como las de suministro de carburante, según el Art. 14 de la LSNU. SC. en las áreas de servidumbre de carreteras

Sistemas de equipamiento comunitario público. En las áreas de equipamiento comunitario. ICT.



[Handwritten signature]

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

4.- Condiciones de parcela y volumen:

Se ajustarán a las condiciones establecidas en la categoría de SNU sobre las que superpongan en las áreas de protección de vías de comunicación.

Para las obras, instalaciones y servicios públicos en áreas de infraestructuras, la parcela mínima será la grafiada en planos, con un mínimo de 10.000 m², una ocupación del 5 % y una altura de 8,0 m, sin especificación de plantas.

Para las actividades vinculadas funcionalmente a carreteras no se fija parcela propiamente dicha; únicamente la de los servicios públicos para las estaciones de suministro de carburante será de 2.000 m², con una ocupación máxima del 5 % y una altura de 3,0 m en una planta, además de una ocupación de marquesina abierta del 30 % y una altura máxima de 6,0 m.

En parcelas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública, dichos equipamientos asimilados a actividades turísticas, recreativas, deportivas, esparcimiento, culturales, docentes, benéfico asistenciales, etc, tendrán una ocupación máxima del 20% y una altura máxima de 11 metros y 3 plantas.

Art. 20. Suelo No Urbanizable de Protección por su interés arqueológico.

1.- Usos permitidos: Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la circunde.

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones: Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la circunde, con iguales condiciones de parcela o volumen.

3.- Condiciones específicas: 3.1.- Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada , en el plazo de un mes, por técnicos del órgano competente de la Consellería de Cultura, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo del mencionado informe.

3.2.- Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisados por personal del mismo organismo, a instancia municipal.

3.3.- La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. Su reanudación, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.

3.4.- Si éstos fueran de importancia suficiente, podrá dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.

3.5.- Estas normas se aplicarán, igualmente, al suelo urbano de interés arqueológico.



TITULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**Art. 21. Sector nº 1 El Castillo.**

1.- Superficie del Sector: **298.524 m2.**

2.- Aprovechamiento Tipo: **0,56 m2/m2.**

3.- Estándares Urbanísticos: Porcentaje s/total del suelo.

- Cesión Viales y Aparcamientos: $\leq 19,5 \%$.
- Cesión Espacios Libres: $\geq 10,0 \%$.
- Cesión Dotaciones Comunitarias: $\geq 4,0 \%$.
- Cesión Aprovechamiento Tipo: $10,0 \%$ (art. 19 Ley 14/97, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento

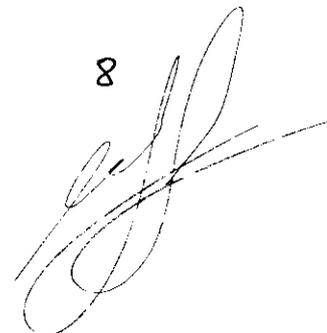
4.- Condiciones de Uso:

- Industrial (I).

5.- Condiciones de Parcela:

- Parcela Tipo: $\geq 500 \text{ m}^2$.
- Superficie de Parcela Industrial: 198.227 m^2 .

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

6.- Condiciones de Volumen:

- Tipologías Admisibles: Industrial Aislada.
- N° de Plantas: B+1, con altura máxima de 7,5 m.
- Superficie máxima edificable privada:
 $0,85 \times 198.227 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 505.479 \text{ m}^3$.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

7.- Condiciones de las Infraestructuras Generales:

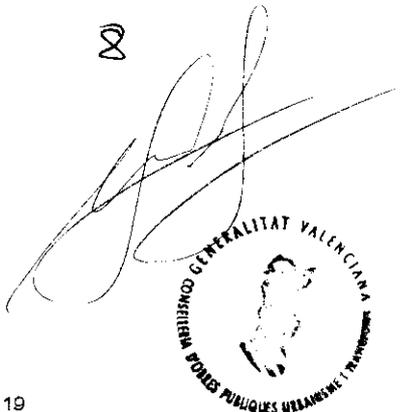
Serán las impuestas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

8.- Gestión y Desarrollo:

- Planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de Gestión: Indirecta.
- Desarrollo: Según Plan Parcial El Castillo aprobado definitivamente.

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

8



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORT

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Art. 22. Sector nº 2 Río Vinalopó y su ampliación.

1.- Superficie del Sector: **47.892 m2.**

2.- Aprovechamiento Tipo: **0,67 m2/m2.**

3.- Estándares Urbanísticos: Porcentaje s/total del suelo.

- Cesión Viales y Aparcamientos: $\leq 6,17 \% \text{ s/ } 37.392 \text{ m2.}$
 $\leq 10,00 \% \text{ s/ } 10.500 \text{ m2.}$
- Cesión Espacios Libres: $\geq 10,0 \%$.
- Cesión Dotaciones Comunitarias: $\geq 4,0 \%$.

- Cesión Aprovechamiento Tipo: $10,0 \%$ (art. 19 Ley 14/97, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento

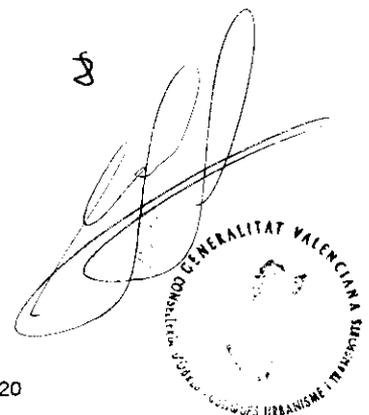
4.- Condiciones de Uso:

- Industrial (I).

5.- Condiciones de Parcela:

- Parcela Tipo: $\geq 500 \text{ m2.}$
- Superficie de Parcela Industrial: $29.698 \text{ m2 s/ } 37.392 \text{ m2.}$

§



GENERALITAT VALENCIANA
DEPARTAMENT D'URBANISME I TRANSPORT

6.- Condiciones de Volumen:

- Tipologías Admisibles: Industrial Aislada.
- N° de Plantas: B+1, con altura máxima de 7,5 m.
- Superficie máxima edificable privada:
 $0,85 \times 29.698 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 75.730 \text{ m}^3$.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

7.- Condiciones de las Infraestructuras Generales:

- Serán las impuestas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Se deberá resolver el enlace con la carretera de acceso a Sax y autovía y su relación con el Plan Parcial Río Vinalopó.

8.- Gestión y Desarrollo:

- Planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de Gestión: Indirecta.
- Desarrollo: Según Plan Parcial Río Vinalopó aprobado definitivamente y Programa de Actuación Integrada.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

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

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Art. 23. Sector nº 4 Loma del Sombrero.

1.- Superficie del Sector: **408.590 m2.**

2.- Aprovechamiento Tipo: **0,56 m2/m2.**

3.- Estándares Urbanísticos: Porcentaje s/total del suelo.

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

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

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento

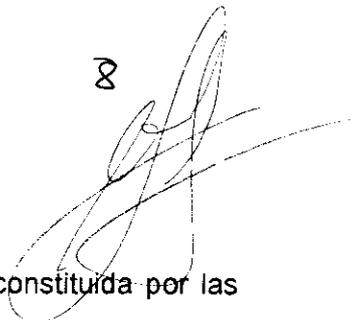
4.- Condiciones de Uso:

4.1.- Área de uso industrial.

Ámbito.- El área destinada a actividades industriales está constituida por las Manzanas 2, 3, 4, 6, 7-Parcial, 8, 9 10 y 11.

Superficie.- La superficie de las Manzanas 2, 3, 4, 6, 7-Parcial, 8, 9 10 y 11, es de 198.687,53 m2 y representa un 86,99 % sobre la superficie total de parcela edificable de 228.398,25 m2.

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Condiciones de Uso.-

- Uso global: Industrial.

- Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: industrial.

- ✓ Superficie mínima de parcela: 600 m².
- ✓ Tipología de edificación: Nave Aislada.
- ✓ Compartimentación edificación resultante: No.

b) Uso compatible: terciario, como oficina anexa a la industria.

c) Uso prohibido: residencial.

4.2.- Área de uso terciario.

Ámbito.- El área destinada a actividades terciarias y de servicios está constituida por las Manzanas 1-Parcial y 5-Parcial.

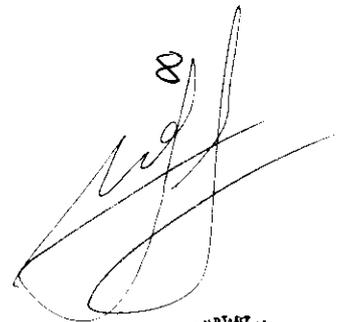
Superficie.- La superficie de la Manzana 1-Parcial es de 9.702,95 m², y la superficie de la Manzana 5-Parcial es de 20.007,77 m², lo que supone un total de 29.710,72 m² y representa un 13,01 % sobre la superficie total de parcela edificable de 228.398,25 m².

- Uso global: Terciario.

- Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Terciario.

- ✓ Superficie mínima de parcela: 500 m².
- ✓ Tipología de edificación: Nave Adosada.
- ✓ Compartimentación edificación resultante: Sí.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- ✓ Módulo mínimo de compartimentación: 180 m².

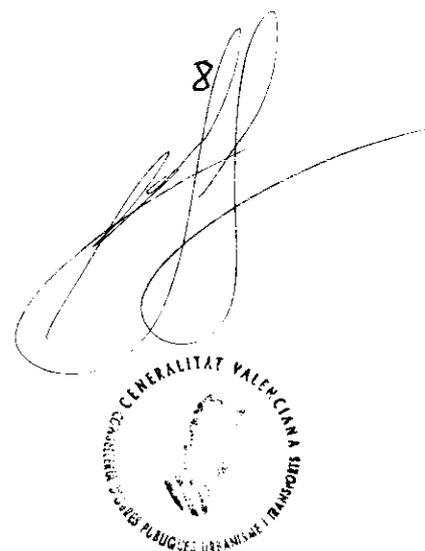
b) Uso compatible: Industrial, con las siguientes condiciones:

- ✓ Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- ✓ Tipología de edificación: Aislada.
- ✓ Zonas Ajardinadas: Los espacios interiores de las parcelas libres de edificación y sin pavimentar deberán completarse con elementos de jardinería y/o mobiliario urbano.
- ✓ Condiciones Estéticas: Características de los posibles usos terciarios. Queda prohibido utilizar los espacios libres como depósitos de materiales o residuos de carácter permanente

c) Uso prohibido: residencial.

Usos permitidos.

USO	GRADO	SITUACION
I - 1	1º, 2º, 3º	---
I - 2	1º, 2º, 3º	---
I - 3	1º, 2º, 3º	---
I - 4	1º, 2º, 3º	---
I - 5	1º, 2º, 3º	---
I - 6	1º	---
I - 7	1º, 2º, 3º	---
I - 8	----	---
I - 9	1º, 2º, 3º	---
T - 1	1º, 2º, 3º	a,b.
T - 2	3º	a,b.
S - 6	----	a,b.
S - 8	----	---
S - 9	----	---



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

5.- Condiciones de Parcela:

- Parcela Tipo: ≥ 600 m².

6.- Condiciones de Volumen:

- Tipologías Admisibles: Industrial Aislada (IA).
Industrial Adosada (ADO)
- N° de Plantas: B+1, con altura máxima de 8,0 m.

Se admite la posibilidad de disponer entreplanta, con un máximo de la cuarta parte de la superficie total a construir, detrayéndose de la asignada a la parcela y computando, la superficie así consumida en la edificabilidad máxima.

Adicional: En los retranqueos a fachada o a vía pública, deberá establecerse un régimen mancomunado de propiedad, con servidumbre individual, para todos los propietarios entre los que se efectúe la compartimentación.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

7.- Condiciones de las Infraestructuras Generales:

- Serán las impuestas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Conexión con la Autovía de Levante mediante rotonda de acceso. Correrán a cargo del Urbanizador, tanto la obtención de suelo (como beneficiario de la expropiación) y la ejecución de la rotonda de acceso al polígono, como los demás sistemas generales de conexión, en virtud de lo dispuesto en el art. 115.2 RPCV.
- Conexión con la Red Municipal de agua potable. Suministro a través del Servicio Municipal de Aguas.
- La EDAR del Polígono deberá conectar su emisario de aguas residuales con el emisario de aguas residuales de la EDAR de la Mancomunidad Intermunicipal del Valle del Vinalopó.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

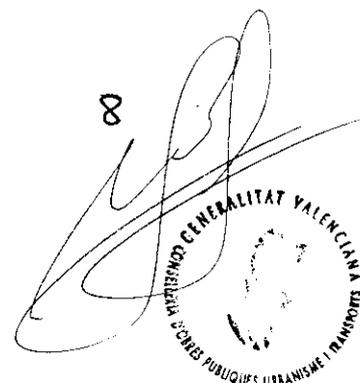
- Según decisión discrecional de la Administración Actuante (a definir en el Proyecto de Urbanización), se adoptará una de las siguientes previsiones.
 - a) Vertido de las aguas ya depuradas a cauce público (río Vinalopó).
 - b) Vertido de las aguas ya depuradas al colector y a la EDAR de la Mancomunidad (doble depuración).

8.- Gestión y Desarrollo:

- Planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de gestión recomendado: Directa o Indirecta.
- Desarrollo: Según Plan Parcial Loma del Sombrero aprobado definitivamente y Programa de Actuación Integrada.
- Secuencia de Desarrollo: desarrollo prioritario respecto a las Unidades de Ejecución contenidas en Sectores industriales sin ordenación pormenorizada.
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

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



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Art. 24. Sector nº 5 Ampliación El Castillo.

1.- Superficie del Sector: **280.000 m2.**

2.- Aprovechamiento Tipo: **0,46 m2/m2.**

3.- Estándares Urbanísticos: Porcentaje s/total del suelo.

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

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

4.- Condiciones de Uso:

- Industrial (I).

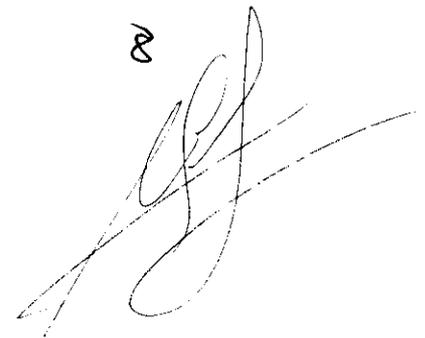
5.- Condiciones de Parcela:

- Parcela Tipo: $\geq 1.000 \text{ m}^2$ para uso industrial.

6.- Condiciones de Volumen:

- Tipología Admisible: Industrial Aislada (IA).
- N° de Plantas: B+1, con altura máxima de 7,5 m.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

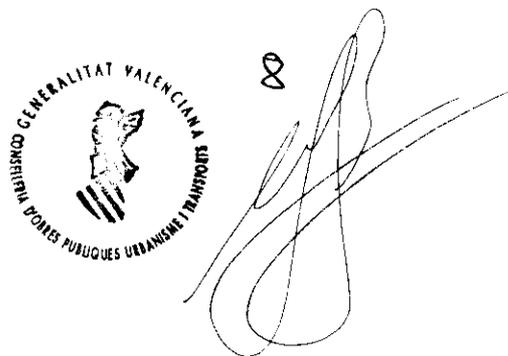
7.- Condiciones de las Infraestructuras Generales:

- El Sector enlazará con los sistemas generales viarios a través del Plan Parcial El Castillo y otra conexión hasta el enlace al sur del término municipal, acondicionando éste con una anchura mínima de 10 metros.
- El Plan Parcial preverá y desarrollará el enlace previsto en las Normas Subsidiarias con el viario de conexión con la carretera de Salinas, incluidos dos pasos a diferente nivel sobre el Río Vinalopó y sobre el ferrocarril.

8.- Gestión y Desarrollo:

- Planeamiento: Plan Parcial.
- Gestión: Según Programa de Actuación Integrada.
- Sistema de gestión recomendado: Directa o Indirecta.
- Secuencia de Desarrollo: Posterior a la Unidad de Ejecución Nº 1. Sector El Castillo.
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.

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



TITULO CUARTO. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

Artículo 25.- Régimen legal específico.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

Artículo 26.- Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. El sistema ferroviario comprende

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.



Artículo 27.- Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art. 1º. Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 28.- Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 29.- Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²t/m²s, con una ocupación en planta del 50%.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Artículo 30.- Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc).



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 31.- Aparcamiento.

Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

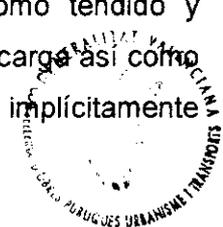
Artículo 32.- Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 33.- Licencia de obras.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artº. 179 de la L.O.T.T.



8

Artículo 34.- Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación mas 8 metros desde la arista exterior de la explanación. Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m de la arista exterior de la explanación. Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m de la arista exterior de la explanación.

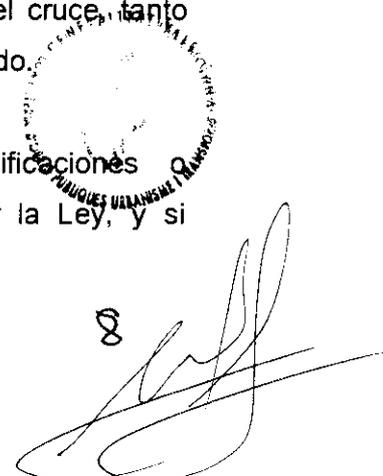
En el suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m para la zona de dominio público, 8 m para la zona de servidumbre y 25 m para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras. En las estaciones estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y, a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos son las siguientes:

Zona de dominio público: solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de servidumbre: No podrán autorizarse nuevas edificaciones, reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.



8

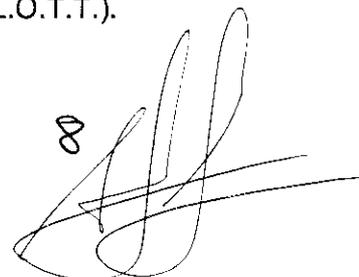
HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Artículo 35.- Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).



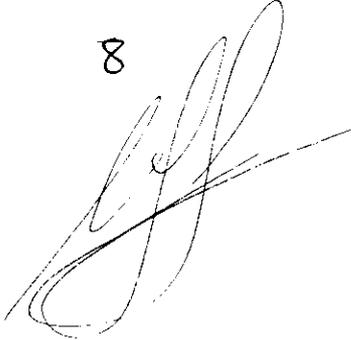
8

3. - FICHAS DE PLANEAMIENTO Y CONDICIONES DE GESTIÓN.

3.1. FICHAS PARTICULARES DE PLANEAMIENTO.

1. Las presentes fichas recogen las condiciones de planeamiento de cada uno de los Sectores en que se divide el Suelo Urbanizable de Sax, con carácter normativo.
2. Su ordenación deberá ajustarse a todo lo que disponen las Normas Urbanísticas.
3. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en las Fichas será entendida como modificación del Plan General, salvo las variaciones en las superficies que admitieran los márgenes de error que se puedan derivar de la medición más precisa contenida en el planeamiento de desarrollo.

8

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

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

3.1.1 - FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR Nº 1. EL CASTILLO.

- Situación: Tiene los siguientes linderos:

Al Norte: Suelo No Urbanizable Agrícola.

Al Sur: Sector de Suelo Urbanizable de Ampliación "El Castillo".

Al Este: la Autovía de Levante, Madrid – Alicante.

Al Oeste: El ferrocarril La Encina a Alicante. RENFE.

- Clasificación: **Suelo Urbanizable Industrial.**
- Superficie del Sector: **298.524 m2.**
- Condiciones de Uso:
 - Uso global: Industrial.
 - Uso incompatible: Residencial.
 - Usos pormenorizados: los que defina el Plan Parcial que desarrolle el Sector.
- Tipologías admisibles: Industrial Aislada (IA).
- Índice de Edificabilidad Bruta: **0,56 m2/m2.**



A large, stylized handwritten signature in black ink, located below the official stamp.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

3.1.2 - FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR Nº2. RIO VINALOPO Y SU AMPLIACIÓN.

- Situación: Tiene los siguientes linderos:

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

Al Sur: Suelo No Urbanizable Agrícola.

Al Este: el ferrocarril de La Encina a Alicante. RENFE.

Al Oeste: el río Vinalopó.

- Clasificación: Suelo Urbanizable Industrial.
- Superficie del Sector: 47.892 m².
- Condiciones de Uso:
 - Uso global: Industrial.
 - Uso incompatible: Residencial.
 - Usos pormenorizados: los que defina el Plan Parcial que desarrolle el Sector.
- Tipologías admisibles: industrial aislada (IA).
- Índice de Edificabilidad Bruta: 0,67 m²/m².



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

3.1.3 FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR Nº 3. LA TORRE.

Anulado por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 10/5/96.

8

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is positioned below the number '8'.

3.1.4 FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR Nº4. LOMA DEL SOMBRERO.

1.- Superficie del Sector: **408.590 m²**.

2.- Aprovechamiento Tipo: **0,56 m²/m²**.

3.- Estándares Urbanísticos: Porcentaje s/total del suelo.

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

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

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento

4.- Condiciones de Uso:

4.1.- Área de uso industrial.

Ámbito.- El área destinada a actividades industriales está constituida por las Manzanas 2, 3, 4, 6, 7-Parcial, 8, 9 10 y 11.

Superficie.- La superficie de las Manzanas 2, 3, 4, 6, 7-Parcial, 8, 9 10 y 11, es de 198.687,53 m² y representa un 86,99 % sobre la superficie total de parcela edificable de 228.398,25 m².



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Condiciones de Uso.-

- Uso global: Industrial.

- Usos pormenorizados:

d) Uso dominante: industrial.

- ✓ Superficie mínima de parcela: 600 m².
- ✓ Tipología de edificación: Nave Aislada.
- ✓ Compartimentación edificación resultante: No.

e) Uso compatible: terciario, como oficina anexa a la industria.

f) Uso prohibido: residencial.

4.2.- Área de uso terciario.

Ámbito.- El área destinada a actividades terciarias y de servicios está constituida por las Manzanas 1-Parcial y 5-Parcial.

Superficie.- La superficie de la Manzana 1-Parcial es de 9.702,95 m², y la superficie de la Manzana 5-Parcial es de 20.007,77 m², lo que supone un total de 29.710,72 m² y representa un 13,01 % sobre la superficie total de parcela edificable de 228.398,25 m².

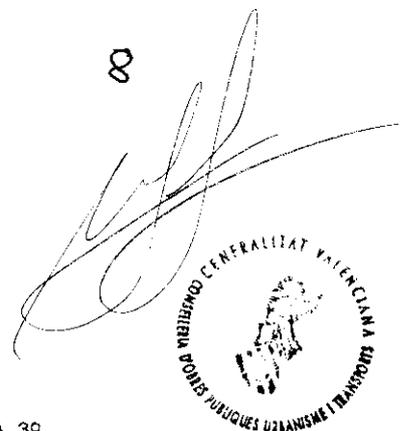
- Uso global: Terciario.

- Usos pormenorizados:

d) Uso dominante: Terciario.

- ✓ Superficie mínima de parcela: 500 m².
- ✓ Tipología de edificación: Nave Adosada.
- ✓ Compartimentación edificación resultante: Sí.

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- ✓ Módulo mínimo de compartimentación: 180 m2.

e) Uso compatible: Industrial, con las siguientes condiciones:

- ✓ Superficie mínima de parcela: 1.000 m2.
- ✓ Tipología de edificación: Aislada.
- ✓ Zonas Ajardinadas: Los espacios interiores de las parcelas libres de edificación y sin pavimentar deberán completarse con elementos de jardinería y/o mobiliario urbano.
- ✓ Condiciones Estéticas: Características de los posibles usos terciarios. Queda prohibido utilizar los espacios libres como depósitos de materiales o residuos de carácter permanente

f) Uso prohibido: residencial.

Usos permitidos.

USO	GRADO	SITUACION
I - 1	1º, 2º, 3º	---
I - 2	1º, 2º, 3º	---
I - 3	1º, 2º, 3º	---
I - 4	1º, 2º, 3º	---
I - 5	1º, 2º, 3º	---
I - 6	1º	---
I - 7	1º, 2º, 3º	---
I - 8	---	---
I - 9	1º, 2º, 3º	---
T - 1	1º, 2º, 3º	a,b.
T - 2	3º	a,b.
S - 6	---	a,b.
S - 8	---	---
S - 9	---	---



8

5.- Condiciones de Parcela:

- Parcela Tipo: ≥ 500 m².

6.- Condiciones de Volumen:

- Tipologías Admisibles: Industrial Aislada (IA).
Industrial Adosada (ADO)
- N° de Plantas: B+1, con altura máxima de 8,0 m.

Se admite la posibilidad de disponer entreplanta, con un máximo de la cuarta parte de la superficie total a construir, detrayéndose de la asignada a la parcela y computando, la superficie así consumida en la edificabilidad máxima.

Adicional: En los retranqueos a fachada o a vía pública, deberá establecerse un régimen mancomunado de propiedad, con servidumbre individual, para todos los propietarios entre los que se efectúe la compartimentación.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

7.- Condiciones de las Infraestructuras Generales:

- Serán las impuestas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Conexión con la Autovía de Levante mediante rotonda de acceso. Correrán a cargo del Urbanizador, tanto la obtención de suelo (como beneficiario de la expropiación) y la ejecución de la rotonda de acceso al polígono, como los demás sistemas generales de conexión, en virtud de lo dispuesto en el art. 115.2 RPCV.
- Conexión con la Red Municipal de agua potable. Suministro a través del Servicio Municipal de Aguas.
- La EDAR del Polígono deberá conectar su emisario de aguas residuales con el emisario de aguas residuales de la EDAR de la Mancomunidad Intermunicipal del Valle del Vinalopó.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- Según decisión discrecional de la Administración Actuante (a definir en el Proyecto de Urbanización), se adoptará una de las siguientes previsiones.
 - c) Vertido de las aguas ya depuradas a cauce público (río Vinalopó).
 - d) Vertido de las aguas ya depuradas al colector y a la EDAR de la Mancomunidad (doble depuración).

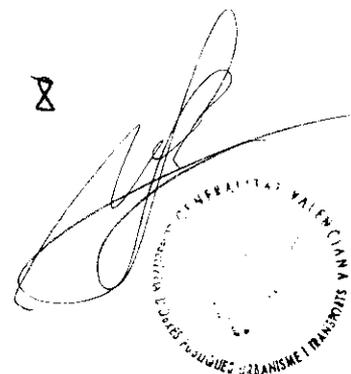
8.- Gestión y Desarrollo:

- Planeamiento: Plan Parcial.
- Sistema de gestión recomendado: Directa o Indirecta.
- Desarrollo: Según Plan Parcial Loma del Sombrero aprobado definitivamente y Programa de Actuación Integrada.
- Secuencia de Desarrollo: desarrollo prioritario respecto a las Unidades de Ejecución contenidas en Sectores industriales sin ordenación pormenorizada.
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

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

8



3.1.5 FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR Nº 5. AMPLIACION SECTOR EL CASTILLO.

- Situación: linda

Al norte, con Sector de Suelo Urbanizable "El Castillo".

Al sur, con un camino rural existente.

Al este: con la Autovía de Levante. Madrid – Alicante.

Al Oeste: con el ferrocarril de La Encina a Alicante. RENFE.

- Clasificación: Suelo Urbanizable Industrial.
- Superficie del Sector: 280.000 m2.
- Condiciones de Uso:
 - Uso global: Industrial.
 - Uso incompatible: Residencial.
 - Usos pormenorizados: los que defina el Plan Parcial que desarrolle el Sector.
- Tipologías admisibles: industrial aislada (IA).
- Edificabilidad: 0,46 m2/m2.



8

3.2. – CONDICIONES DE GESTION.

3.2.1 – Determinaciones relativas al Suelo Urbanizable.

El presente documento de Homologación se circunscribe a expresar o establecer las determinaciones que integran la “ordenación estructural”, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat, quedando el resto de determinaciones como “ordenación pormenorizada”, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio (v. artículo 54 LRAU) y así, hacer efectiva con rapidez la transferencia de competencias a favor de los municipios que, en materia de planeamiento, resulta posible y pertinente según la nueva legislación.

El desarrollo pormenorizado de Sectores de suelo urbanizable, con la preceptiva delimitación de Unidades de Ejecución, como ámbito mínimo de gestión de Actuaciones Integradas, son elementos que no tienen cabida en la presente Homologación, ya que ésta no delimita Unidades de Ejecución, y cuyas pretensiones se circunscriben a lo expresado en el párrafo anterior. Por tanto, la ordenación pormenorizada de los diferentes Sectores que conforman el Suelo Urbanizable, la delimitación de Unidades de Ejecución, y la confección de las correspondientes **Fichas de Gestión** de las Actuaciones Integradas previstas, quedará para el planeamiento parcial que desarrolle los Sectores en que se divide el Suelo Urbanizable, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 116 y 117 RPLAN.

No obstante, desde la presente Homologación procede señalarse contenidos mínimos de las futuras Fichas de Gestión, para cada una de las Actuaciones Integradas que prevean planeamientos de desarrollo del Suelo Urbanizable, que deberán contener determinaciones relativas a:

- La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica de desarrollo del planeamiento.
- Las condiciones de integración y conexión de la actuación integrada.
- La delimitación de unidades de ejecución o, en su caso, los criterios para las futuras delimitaciones o redelimitaciones.
- Las áreas de reparto y su aprovechamiento tipo.



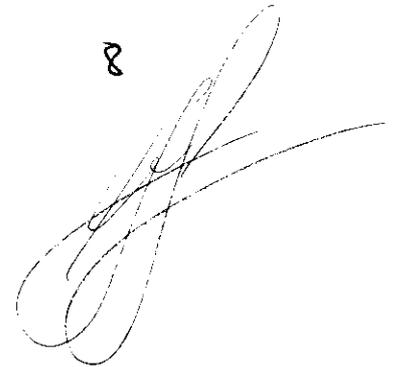
HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

3.2.2. Determinaciones relativas a las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano.

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

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

8



3.3.- FICHAS DE GESTIÓN.

Las condiciones de gestión de las Unidades de Ejecución en suelo urbanizable serán las establecidas en el presente documento así como aquellas otras que, como complemento y desarrollo de las que siguen, se establezcan en su momento por el planeamiento de desarrollo de los distintos sectores de ordenación.

A.- PDAI/ UE I.

1. – Datos generales.

- Situación: coincide con los límites del Sector Nº 1. El Castillo.
- Superficie de la Unidad de Ejecución: 298.524 m2.

2. – Condiciones de ejecución.

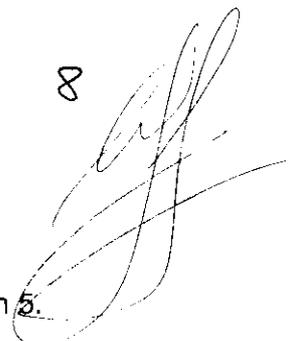
- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Secuencia de Desarrollo: desarrollo prioritario a la Unidad de Ejecución 5. Sector Nº 5. Ampliación "El Castillo".
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.
- Conexión e integración:

Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

Servicios: Plan Parcial, PAI y Proyecto de Urbanización aprobados.

- Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU

8



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- Proyecto de Urbanización: contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
3. – Areas de Reparto y aprovechamiento tipo.
- Area de Reparto I (AR.I)
 - Aprovechamiento Tipo: 0,56 m²/m².

B.- PDAI/ UE II

1. – Datos generales.

- Situación: coincide con los límites del Sector Nº 2. Río Vinalopó y su ampliación.
- Superficie de la Unidad de Ejecución: 47.892 m².

2. – Condiciones de ejecución.

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Secuencia de Desarrollo: proceso de desarrollo autónomo e independiente de las restantes Unidades de Ejecución.
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.



A handwritten signature in black ink, written over a large, faint, stylized signature or mark. To the left of the main signature is a small, simple symbol resembling a lowercase 'x' or a similar character.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- **Conexión e integración:**
Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

Servicios: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y en ejecución.
- **Instalaciones:** reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU.
- **Proyecto de Urbanización:** contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

3. – Areas de Reparto y aprovechamiento tipo.

- Area de Reparto II (AR.II)
- Aprovechamiento Tipo: 67 m²/m².

B.- PDAI / UE III.

El Sector N° 3. La Torre, ha sido anulado por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 10/5/96.

C.- PDAI / UE IV.

1. – Datos generales.

- **Situación:** coincide con los límites del Sector N° 4. Loma del Sombrero.
- **Superficie de la Unidad de Ejecución:** 408.590 m².

2. – Condiciones de ejecución.

- **Sistema de gestión recomendado:** directa o indirecta.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- Secuencia de Desarrollo: desarrollo prioritario respecto a las Unidades de Ejecución contenidas en Sectores industriales sin ordenación pormenorizada.
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.
- Conexión e integración:

Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

Servicios:

- ✓ Conexión con la Autovía de Levante mediante rotonda de acceso. Correrán a cargo del Urbanizador, tanto la obtención de suelo (como beneficiario de la expropiación) y la ejecución de la rotonda de acceso al polígono, como los demás sistemas generales de conexión, en virtud de lo dispuesto en el art. 115.2 RPCV.
- ✓ Conexión con la Red Municipal de agua potable. Suministro a través del Servicio Municipal de Aguas.
- ✓ La EDAR del Polígono deberá conectar su emisario de aguas residuales con el emisario de aguas residuales de la EDAR de la Mancomunidad Intermunicipal del Valle del Vinalopó.
- ✓ Según decisión discrecional de la Administración Actuante (a definir en el Proyecto de Urbanización), se adoptará una de las siguientes previsiones:
 - e) Vertido de las aguas ya depuradas a cauce público (río Vinalopó)
 - f) Vertido de las aguas ya depuradas al colector y a la EDAR de la Mancomunidad (doble depuración).
- Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- Proyecto de Urbanización: contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

3. – Areas de Reparto y aprovechamiento tipo.

- Area de Reparto IV (AR.IV)
- Aprovechamiento Tipo: 0,56 m²/m².

D.- PDAI / UE V.

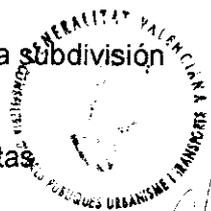
1. – Datos generales.

- Situación: coincide con los límites del Sector N° 5. Ampliación del Sector El Castillo.
- Superficie de la Unidad de Ejecución: 280.000 m².

2. – Condiciones de ejecución.

- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.
- Secuencia de Desarrollo: desarrollo posterior a la Unidad de Ejecución N° 1. Sector "El Castillo".
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.
- Conexión e integración:

Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.



8

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

Servicios: condiciones generales y planeamiento de desarrollo, especialmente las contenidas en el apartado 8.17.7 de las NN.SS, en cuanto a condiciones generales.

- Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU.
- Proyecto de Urbanización: contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

3. – Areas de Reparto y aprovechamiento tipo.

- Area de Reparto IV (AR.IV)
- Aprovechamiento Tipo: 0,46 m2/m2.



8

CONSELL DE REGIDORS DE L'AJUNTAMENT DE SAX, VALENCIANA
CONSEJO DE ALCALDES DE SAX, VALENCIANA
URBANISMO
DILIGENTE
este documento se aprueba definitivamente
15 NOV. 2020

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

4. CONDICIONES DE PROGRAMACION.

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

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

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

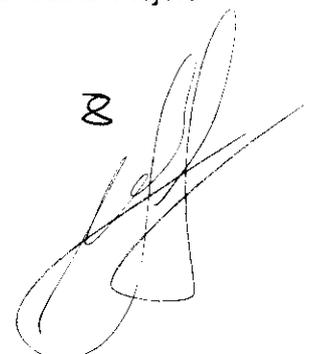
- **Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector.**

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

- **Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.**

Se considerarán como mejores condiciones aquellas propuestas valoradas como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible.

Así, cuando se presente un ofrecimiento como mejoras por parte del proponente, a su costa, y que asuman la realización de actuaciones externas al sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección.



HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

- **Plantear un mayor respaldo por parte de los propietarios a la oferta.**

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

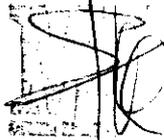
- **Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia del proponente.**

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

Sax, febrero de 2.001.

EQUIPO REDACTOR:

M&K INGENIERÍA CIVIL SL



Fdo: **Enrique Maza Martín**. Ingeniero de Caminos. Autor de la Homologación.

Juan Enrique Serrano López. Abogado Urbanista Colaborador.

Carlos E. San Vicente Bravo. Abogado Urbanista.

8

