

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SAX (ALICANTE)**

MARZO 2008

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
- 1.3.- ANTECEDENTES
- 1.4.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO
- 1.5.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO
- 1.6.- ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL SECTOR Y EL ENTORNO INMEDIATO
- 2.3.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 13.6 DE LA LOTPP Y MEDIDAS COMPENSATORIAS DEL ART. 55.5 DE LA LRAU
- 2.4.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT
- 2.5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- 2.6.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA
- 2.7.- CÉDULA TERRITORIAL DE URBANIZACIÓN
- 2.8.- CUADRO ESTADÍSTICO

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

4.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR

5.- PLANOS

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.- SITUACIÓN (E. 1/20.000)

I.2.- CATASTRAL (E. 1/2.000)

I.3.- TOPOGRAFÍA (E. 1/2.000)

I.4..1- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y USOS EXISTENTES(E. 1/2.000)

I.4..2- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y USOS EXISTENTES(E. 1/2.000)

I.5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. (E. 1/5.000)

I.6.- AFECCIONES (E. 1/1.000)

I.7.- CARTOGRAFÍA TEMÁTICA (E. 1/50.000)

I.8.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (E. 1/1.000)

O.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.- PLANO ESTADO MODIFICADO: DELIMITACIÓN DEL SECTOR (E. 1/1.000)

O.2.- PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADO (E. Igual NNSS)

Abreviaturas:

- **LUV:** Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- **LOTPP:** Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- **LSNU:** Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.
- **LRAU:** Ley 16/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- **ROGTU:** Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- **RP:** Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- **RPCV:** Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- **NN.SS.:** Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sax, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 1.996, y Homologadas a la L.R.A.U. según el documento que fue aprobado por la C.T.U. de Alicante el día 13 de noviembre de 2.002.
- **PP Sector nº 5:** Plan Parcial del Sector nº 5 “Ampliación El Castillo” de las NN.SS. de Sax.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Sax, según el documento de Homologación a la LRAU aprobado, tiene por objeto la modificación de la delimitación del ámbito del Sector nº 5 “Ampliación El Castillo” de Suelo Urbanizable por su límite Sur, mediante la desclasificación de una superficie de terrenos de 44.712,42 m²s, clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo urbanizable, que pasan a clasificarse como suelo no urbanizable común de valor agrícola, por lo que se reduce la superficie del Sector de 280.000,00 m²s a 235.287,58 m²s.

1.2. – PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Sax se formula a iniciativa de la mercantil C.B.C. URBANA, S.L., con domicilio social en Elda, Calle Príncipe de Asturias, núm. 9, y C.I.F. B-53062618, en su condición de Urbanizador del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector nº 5 “Ampliación el Castillo”, con legitimación en el art. 81.2 de la LUV.

El equipo redactor del presente documento está compuesto por los Arquitectos D. José Miguel Esquembre Menor y D. José Rodríguez Lorenzo, junto con el Abogado D. Miguel Abellán Sirvent.

1.3. – ANTECEDENTES.

El Pleno del Ayuntamiento de Sax, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2005, adoptó el acuerdo que, en su parte dispositiva en lo

que ahora interesa, dice:

“TERCERO.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial de Mejora del Sector de suelo urbanizable nº 5 “Ampliación el Castillo”, con las rectificaciones derivadas del contenido de los informes emitidos por la Consellería de Territorio y Vivienda (Vías pecuarias), Unidad de Carreteras de Alicante del Ministerio de Fomento y Arquitecto Municipal

CUARTO.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del referido Plan Parcial, con las siguientes rectificaciones y condiciones:

.../...

QUINTO.- Adjudicar la ejecución del Programa a C.B.C. URBANA, S.L. Esta adjudicación se entenderá provisional y no legitimará la ejecución de la actuación hasta la aprobación definitiva del expediente del Plan Parcial.

SEXTO.- Requerir al Urbanizador designado para que presente toda la documentación rectificadora de conformidad con el contenido de los acuerdos precedentes, dentro del plazo de tres meses contado desde que reciba la notificación de los mismos.../...

NOVENO.- Remitir la documentación rectificadora al Servicio Territorial de Territorio y Vivienda y solicitar al Honorable Conseller la aprobación definitiva y la remisión al Ayuntamiento de un ejemplar de toda ella debidamente diligenciado con la fecha de aprobación.”

En fecha 16 de diciembre de 2005, se formalizó el Convenio Urbanístico para la ejecución del Programa entre CBC URBANA, S.L. y el Ayuntamiento de Sax; y tras la presentación en el Ayuntamiento de la documentación rectificadora, fue remitida por la Administración Local a la Consellería competente en territorio y urbanismo interesando su aprobación definitiva.

El Plan Parcial de Mejora aprobado provisionalmente, además de definir la ordenación pormenorizada del Sector nº 5, contiene una propuesta de modificación de la ordenación estructural contenida en las NN.SS. Homologadas, con la pretensión de hacer viable el desarrollo del Sector, consistente en modificar su delimitación, en parte con la desclasificación de 44.712 m²s, incluidos en el Sector, y que el Plan Parcial de Mejora clasifica como suelo no urbanizable común de valor agrícola.

El Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de la Consellería, en fecha 7 de junio de 2007, emitió informe sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector nº 5 “Ampliación del Castillo”, haciendo constar, entre otras, la siguiente deficiencia:

“1º.- Se observa que a través del Plan Parcial de Mejora se pretende, a la par que se reclasifica como urbanizable una superficie de suelo clasificada en el Plan General (debe querer decir NN.SS.) de Sax como Suelo No Urbanizable Común (Clave A), se desclasifica parte del sector como suelo urbanizable que se pretende pase a ser considerado como suelo no urbanizable común (Clave A). A tal efecto, hay que destacar que ello es contrario a las determinaciones del artículo 83.2 del Decreto 201/1998, de fecha 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que establecía en orden a las posibilidades de cambiar clasificación de un suelo por medio de un Plan Parcial que:

“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:...”

En consecuencia, la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de redacta para legitimar y dar cobertura legal a la desclasificación de suelo incluida en el Plan Parcial de Mejora del Sector nº 5.

1.4. – CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.

1.4.1.- Situación y límites.

El Sector que nos ocupa se encuentra ubicado al Sur del término municipal de Sax, en la partida “El Chorrillo de Arriba” del municipio, y está delimitado de la forma siguiente:

- Al Norte, Sector nº 1 “El Castillo” de Suelo urbanizable de uso también industrial, actualmente en ejecución.
- Al Este, con la Autovía de Levante Madrid-Alicante, con un camino de servicio en medio.

- *Al Sur, suelo no urbanizable de valor agrícola, en el que existen edificaciones unifamiliares aisladas de segunda residencia.*
- *Al Oeste, línea de ferrocarril de La Encina a Alicante, RENFE, que lo separa del cauce del río Vinalopó y suelo no urbanizable de régimen general.*

1.4.2.- Características naturales del territorio.

1.- La topografía realizada determina que no existe ningún monte o zona elevada de gran envergadura, salvo los terrenos que precisamente se pretenden excluir del Sector con el presente documento.

Así, en la parte Sur-Oeste, hay una elevación del terreno en cuya parte alta (cota de 84 m.) se sitúan varias edificaciones y cuya parte baja se sitúa a una cota de 75 m.

La autovía marca la segunda parte más elevada de la actuación y el terreno tiene una inclinación casi continua, definiendo una plataforma un poco inclinada de manera descendente desde el Nor-Este hacia el Sur-Oeste de la actuación donde existe una escorrentía que recoge casi la totalidad de las aguas que discurren por el Sector.

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

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

79 m.) y los bancales existentes aguas arriba (a la cota 80,50 m.).

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

2.- El término municipal de Sax (Alicante) se encuentra insertado en la unidad geológica de Prebético Meridional y situado en el denominado paso o corredor que el río Vinalopó abre como surco que penetra en las Sierras de la Cordillera litoral. El lugar donde se ubica el sector se encuentra ocupado por materiales sedimentarios de la Era Cuaternaria, que se encuentran asentados sobre arcillas y margas arenosas. Respecto a la sismicidad, se deberá acondicionar la edificación de modo que pueda soportar o disminuir sus efectos. Sax se encuentra en una zona con un valor de la aceleración sísmica básica de 0,08 y un coeficiente de contribución $K = 1$, conforme a la Norma Sismorresistente NCSE-94.

3.- El término municipal de Sax se encuentra en la zona del Medio Vinalopó, zona que queda aislada por las sierras de los Sistemas Béticos, por lo que esta barrera montañosa impide, en la mayoría de las ocasiones, la penetración de las borrascas atlánticas. El clima del área geográfica en que se encuentra el sector viene marcado por su situación en zona montañosa semiárida. Así pues, nos encontramos con una zona con una pluviométrica escasa cuyo pico culminante es el mes de octubre. En cuanto a las temperaturas, el clima se caracteriza por contar con un verano muy cálido con medias altas y un invierno relativamente suave.

1.4.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

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

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

1.4.4.- Usos, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

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

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

3.- Edificaciones: En el ámbito del Sector existen en la actualidad una serie de edificaciones, que han sido grafiadas en el plano de información, y en concreto se encuentran aquellas ubicadas en la zona elevada situada en el límite sur-oeste del Sector cuya exclusión se pretende.

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

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

- **Tendidos aéreos de líneas eléctricas:** Existe una línea de media tensión que atraviesa la actuación de Sur a Norte.
- **Telefonía:** Hay una serie de postes que va siguiendo el camino de servicio de la Autovía y que soporta una línea de telefonía general que atraviesa el sector de Sur a Norte.
- **Agua potable:** Se han detectado varias baterías de contadores cercanas a los núcleos de viviendas, aunque se desconoce el trazado de las tuberías existentes.
- **Autovía:** El sector es colindante con la Autovía del Mediterráneo (A-31), en la parte Sur-Este.
- **Vía de Tren:** Línea de ferrocarril de La Encina a Alicante, RENFE, situada al Oeste de la actuación.

1.4.5.- Valores patrimoniales y culturales.

No se aprecian especiales valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos en el ámbito del documento.

1.5. – CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.

1.5.1.- Planeamiento vigente con anterioridad.

Las condiciones de ordenación de los terrenos que nos ocupan se encuentran definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sax, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de diciembre de 1.996, de acuerdo con el texto del documento de Homologación a la L.R.A.U. de las mismas, que obtuvo su aprobación definitiva el 13 de noviembre de 2.002, y que es el instrumento de planeamiento de rango superior de ámbito municipal de aplicación, que delimita el Sector nº 5 “Ampliación El Castillo” con una superficie de 280.000 m²s.

El Pleno del Ayuntamiento de Sax, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2005, aprobó provisionalmente el Plan Parcial de Mejora del Sector nº 5 “Ampliación El Castillo”, pendiente de aprobación definitiva por la Consellería competente en Urbanismo, que propone la modificación de la delimitación del Sector, para cuya legitimación se redacta la presente modificación puntual, en concreto para amparar la desclasificación de 44.712 m²s que de estar clasificados como suelo urbanizable pasan a ser considerados como suelo no urbanizable común de valores agrícolas.

1.5.2.- Cartografía temática publicada por la Consellería competente en territorio y urbanismo.

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

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

No existe, por tanto, afección alguna que imposibilite la modificación de la delimitación del Sector, que constituye el objeto del presente documento.

1.5.3.- Afecciones por legislación sectorial.

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

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

No obstante, interesa resaltar que las afecciones descritas lo son sobre la totalidad del Sector, sin que ninguna de ellas tenga incidencia directa en la modificación de la delimitación del Sector que constituye el objeto del presente documento.

Por ello, se entiende que los **informes sectoriales** solicitados y emitidos con motivo de la tramitación del Plan Parcial de Mejora se pueden considerar válidos para el presente documento, salvo aquellos que incidan directamente en el objeto de la modificación.

1.5.4.- Actuaciones públicas.

La única previsión en cuanto a posibles obras programadas y política de inversiones públicas de la que se tiene constancia, que afecta al Sector, consiste en el anteproyecto de mejoras de trazado, reordenación de

accesos y carriles de la Autoría, presentado por el Ministerio de Fomento en el Ayuntamiento de Sax, aunque no afecta ni tiene incidencia en el objeto del presente documento.

1.5.5.- Planificación Sectorial o Planes de Acción Territorial.

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

1.5.6.- Estructura de la propiedad (art. 70 ter.3 Ley 7/1985).

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

TITULAR	POL.	PARC.
RAMON GONZALEZ VICEDO	25	00090 – 1A, 1B, 1C
AMPARO BOTELLA FERNANDEZ	25	91
CONSUELO ESTEVE DURA	25	92 – 1A, 1B
MANUELA LOPEZ SIRVENT	25	94 – 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F

1.6.- ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL.

Las NN.SS de planeamiento general de Sax, de acuerdo con el documento aprobado para su homologación a la LRAU, en cuanto al ámbito que afecta a la presente modificación puntual contiene la siguiente ordenación y regulación actualmente vigente:

Delimita como suelo urbanizable el Sector n° 5 “Ampliación El Castillo” sin ordenación pormenorizada y con una superficie de 280.000 m², regulando sus normas particulares en el art. 24 de las Normas Urbanísticas, y cuyas determinaciones se completan con las correspondientes Fichas de planeamiento y gestión (Fichas 3.1.5 y 3.3.D).

Asimismo, la porción de terreno cuya desclasificación se propone, se clasifica como suelo no urbanizable por sus valores agrícolas (SNU-VA), que las Normas Urbanísticas regula en su art. 15.

Así, el texto del artículo 24 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sax, en su redacción dada por el documento de Homologación, actualmente vigente es el siguiente:

“Art. 24. Sector n° 5 Ampliación El Castillo.

- 1.- Superficie del Sector: 280.000 m².
- 2.- Aprovechamiento Tipo: 0,46 m²t/m²s.
- 3.- Estándares Urbanísticos: Porcentajes s/total del suelo.
 - Cesión de Viales y Aparcamientos: < ó = 20,0 %.
 - Cesión Espacios Libres: < ó = 10,0 %.
 - Cesión Dotaciones Comunitarias: > ó = 4,0 %.
 - Cesión Aprovechamiento Tipo: 10,0 % (art. 19 Ley 14/97, de 28 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

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

4.- Condiciones de Uso:

- Industrial (I)

5.- Condiciones de Parcela:

- Parcela Tipo: > ó = 1.000 m² para uso industrial.

6.- Condiciones de volumen:

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

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

7.- Condiciones de las Infraestructuras generales.

- El Sector enlazará con los sistemas generales viarios a través del Plan Parcial El Castillo y otra conexión hasta el enlace al sur del término municipal, acondicionando éste con una anchura mínima de 10 metros.
 - 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 comerciales de venta al detall, en virtud del cual “para la concesión por los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación vigente, de la licencia municipal de establecimientos clasificados como gran superficie de venta al detall, será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Consellería de Industria y Comercio.”

Y Las fichas particulares de planeamiento y gestión del Sector nº 5 “Ampliación El Castillo” de la Homologación de las Normas Subsidiarias actualmente vigente tienen el siguiente contenido:

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

- Situación: linda	- Al norte, con Sector de suelo urbanizable “El Castillo”. - Al sur, con suelo no urbanizable de valores agrícolas. - Al este, con la Autovía de Levante. Madrid-Alicante. - Al oeste, con el ferrocarril de la Encina a Alicante. RENFE.
- Clasificación:	Suelo Urbanizable Industrial
- Superficie del Sector:	280.000 m²s
- 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 m ² /m ² s

3.3.- FICHAS DE GESTIÓN

D.- PDAI/UE V.

1.- Datos generales.	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. - Servicios: condiciones generales y planeamiento de desarrollo, especialmente las contenidas en el apartado 8.17.7 de las NN.SS. en cuanto a condiciones generales. - Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU. - Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
3.- Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo:	<ul style="list-style-type: none"> - Área de Reparto IV (AR. IV) - Aprovechamiento Tipo: 0,46 m²/m²s

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La oportunidad de tramitación y aprobación del presente documento ha quedado puesta de manifiesto en el apartado “Antecedentes”, ya que tiene por objeto legitimar la desclasificación de suelo no urbanizable que contiene el Plan Parcial de Mejora del Sector n° 5 aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Sax.

La modificación consiste en reducir el ámbito del Sector de 280.000,00 m²s a 235.287,58 m²s, y afecta únicamente a su linde Sur, en el que linda con suelo no urbanizable de valor agrícola, consistiendo en desclasificación de 44.712,42 m²s, y tiene como objetivo principal excluir de la actuación unas edificaciones situadas en el linde Sur del ámbito inicial, que son viviendas ocupadas por sus titulares durante gran parte del año y que, al estar situadas en el límite del sector hace factible su respeto, salvando así de la demolición a aquellas que no inciden en la viabilidad del desarrollo urbanístico. Una consecuencia importante también es la reducción de los elementos indemnizables, ya que se trata de viviendas en buen estado de conservación.

Asimismo, se ajusta el límite Sur a la realidad topográfica y geográfica, pues los terrenos que quedan excluidos tienen una topografía dificultosa constituida en montículos, con un mal aprovechamiento para la explanación propia de las zonas industriales, resultando la nueva delimitación del Sector más coherente con la propia funcionalidad e integración de la ordenación que exige una zona industrial, considerada tanto en su relación interna como en relación con las conexiones exteriores, en especial las viarias.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL SECTOR Y SU ENTORNO INMEDIATO.

La Homologación de las NN.SS. de Sax delimita el Sector nº 5 con una superficie de 280.000 m²s y los límites sectoriales son los siguientes: Norte, Sector de suelo urbanizable El Castillo; Sur, camino rural existente, Este, Autovía de Levante Madrid-Alicante; y Oeste, ferrocarril de la Encina a Alicante.

La modificación propuesta en este documento del ámbito del Sector reduce su superficie a 235.287,58 m²s y afecta únicamente a su linde Sur, en el que linda con suelo no urbanizable de valor agrícola, clasificación que pasa a tener la superficie de suelo desclasificada de 44.712 m²s.

2.3.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 13.6 DE LA LOTPP Y MEDIDAS COMPENSATORIAS DEL ART. 55.5 DE LA LRAU.

El presente documento, por su especial objeto consistente una desclasificación de suelo urbanizable, no contempla medidas de las previstas en el art. 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), ni precisa garantizar la participación pública en plusvalías que no se generan, no incardinándose en el art. 55.5 de la LRAU.

2.4.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT.

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

Subsidiarias de Sax.

La presente modificación cumple con las DEUT, que forma parte de los documentos con eficacia normativa del instrumento de planeamiento general citado, y se trata de las disposiciones rectoras de las posibles modificaciones del planeamiento y suponen la definición formal de los criterios y objetivos perseguidos por las determinaciones estructurales del planeamiento, ya que no sólo mantiene la protección urbanística del suelo no urbanizable en general.

En cuanto a la ordenación estructural, el documento afecta a la Superficie del Sector, que se minora de 280.000 m² a 235.287,58 m², como consecuencia de la mejora propuesta en la redelimitación del ámbito.

El Área de Reparto se adapta a la nueva delimitación del Sector, sin más incidencia.

El art. 24 de la Homologación de las NN.SS, así como las Fichas de Planeamiento y de Gestión del Sector nº 5 “Ampliación el Castillo” deben modificar su texto a las modificación propuesta, consistente en la nueva superficie de la actuación.

2.5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

A instancias de la Consellería competente en urbanismo, en el expediente de tramitación del Plan Parcial referido en el presente documento, se ha presentado, para su tramitación y aprobación, un Estudio de Impacto Ambiental.

No es necesaria la elaboración de una Evaluación ambiental Estratégica de las previstas en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, ya que se trata de una modificación menor.

2.6.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Igualmente, a instancias de la Consellería competente en urbanismo en el documento de Plan Parcial que ha dado origen a la presente modificación, se ha presentado un Estudio de Integración Paisajística.

2.7.- CÉDULA TERRITORIAL DE URBANIZACIÓN.

De la lectura de los artículos 72.2 y 112 a 116 de la LUV, y artículos 168.6 y 225 a 233 del ROGTU se concluye que, para la tramitación del presente instrumento de ordenación, es necesaria la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización, ya que se trata de una iniciativa de planeamiento de desarrollo que modifica la ordenación estructural.

2.8.- CUADRO ESTADÍSTICO.

SUPERFICIE SECTOR NN.SS.	280.000,00 m ² s
SUPERFICIE SECTOR MODIFICACIÓN	235.287,58 m ² s

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el contenido de la presente modificación, el texto del artículo 24 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sax, en su redacción dada por el documento de Homologación, y que contiene las Normas Particulares del Suelo Urbanizable correspondientes al Sector n° 5 “Ampliación El Castillo”, ha de quedar redactado de la siguiente forma:

“Art. 24. Sector n° 5 Ampliación El Castillo.

- 1.- Superficie del Sector: 235.287,58 m².
- 2.- Aprovechamiento Tipo: 0,46 m²t/m²s.
- 3.- Estándares Urbanísticos: Porcentajes s/total del suelo.
 - Cesión de Viales y Aparcamientos: < ó = 20,0 %.
 - Cesión Espacios Libres: < ó = 10,0 %.
 - Cesión Dotaciones Comunitarias: > ó = 4,0 %.
 - Cesión Aprovechamiento Tipo: 10,0 % (art. 19 Ley 14/97, de 28 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

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

- 4.- Condiciones de Uso:
 - Industrial (I)
- 5.- Condiciones de Parcela:
 - Parcela Tipo: > ó = 1.000 m² para uso industrial.
- 6.- Condiciones de volumen:
 - Tipología Admisible: Industrial Aislada (IA).
 - N° de Plantas: B+1, con altura máxima de 7,5 m.

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

- 7.- Condiciones de las Infraestructuras generales.
 - El Sector enlazará con los sistemas generales viarios a través del Plan Parcial El Castillo y otra conexión hasta el enlace al sur del término municipal, acondicionando éste con una anchura mínima de 10 metros.
 - 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 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.

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

4.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR

Las fichas particulares de planeamiento y gestión del Sector nº 5 “Ampliación El Castillo” de la Homologación de las Normas Subsidiarias, que recogen las condiciones de planeamiento y de gestión con carácter normativo, han de quedar con la siguiente redacción que se deriva de las modificaciones propuestas en este documento.

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

- Situación: linda	- Al norte, con Sector de suelo urbanizable “El Castillo”. - Al sur, con suelo no urbanizable de valores agrícolas. - Al este, con la Autovía de Levante. Madrid-Alicante. - Al oeste, con el ferrocarril de la Encina a Alicante. RENFE.
- Clasificación:	Suelo Urbanizable Industrial
- Superficie del Sector:	235.287,58 m ² s
- Condiciones de Uso:	- Uso Global: Industrial. - Uso incompatible: Residencial. - Usos pormenorizados: los que defina el Plan Parcial que desarrolle el Sector.
- Tipologías admisibles:	Industrial Aislada (IA)
- Edificabilidad:	0,46 m ² t/m ² s

3.3.- FICHAS DE GESTIÓN

D.- PDAI/UE V.

1.- Datos generales.	- Situación: coincide con los límites del Sector nº5. Ampliación del Sector El Castillo. - Superficie de la Unidad de Ejecución: 235.287,58 m ²
2.- Condiciones de ejecución:	- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta. - Secuencia de desarrollo: desarrollo posterior a la Unidad de Ejecución nº 1 Sector “El Castillo” - Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí, mediante programa. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.

	<ul style="list-style-type: none">- Conexión e integración:<ul style="list-style-type: none">- Condiciones del viario: las derivadas del planeamiento parcial, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.- Servicios: condiciones generales y planeamiento de desarrollo, especialmente las contenidas en el apartado 8.17.7 de las NN.SS. en cuanto a condiciones generales.- Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1.A) LRAU.- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones, los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
3.- Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo:	<ul style="list-style-type: none">- Área de Reparto IV (AR. IV)- Aprovechamiento Tipo: 0,46 m²t/m²s

Sax, marzo de 2.008

Fdo. José Rodríguez Lorenzo
Arquitecto

Fdo. José Miguel Esquembre Menor
Arquitecto

Fdo. Miguel Abellán Sirvent
Abogado

5.- PLANOS

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.- SITUACIÓN

I.2.- CATASTRAL

I.3.- TOPOGRAFÍA

I.4.1- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y USOS
EXISTENTES

I.4.2- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y USOS
EXISTENTES

I.5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS

I.6.- AFECCIONES

I.7.- CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

I.8.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SEGÚN NN.SS

O.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.- PLANO ESTADO MODIFICADO: DELIMITACIÓN DEL
SECTOR

O.2.- PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
MODIFICADO