



PAIS VALENCIA, 23B 03610 PETRER TELF. 966 955 042 - REYES CATÓLICOS, 31-33 3ºC 03003 ALICANTE TELF. 965 133 839

SITUACIÓN

PROMOTOR

# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ENTORNO DE LA U.E.1 "CALLE EL HOYO" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

MODIFICACIÓN DE RASANTES, REORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y AMPLIACIÓN DE USOS EN PLANTA SÓTANO.

ÁMBITO "U.E.1 C/ EL HOYO" (ENTORNO FUTURA PLAZA MAYOR) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX

GESTIÓN URBANIZADORA DE SAX, S.L.  
Paseo Ruperto Chapí, 10-AC  
VILLENNA (ALICANTE)  
C.I.F.: B-54.218.300.

## **EQUIPO TÉCNICO URDISAR**

### **REDACTORES**

José Enrique Pérez Pérez.	Arquitecto.
Sergio García Doménech	Arquitecto y arquitecto técnico.
Alejandro Algarra Verdú	Abogado.
Thomas Waldau	Stadtplaner + Landschaftsarchitekt SRL.
Manuel Peñarrubia	Ingeniero industrial
Juan Edison Pérez Martínez	Ingeniero técnico de obras públicas.
Juan Fernández Espinosa	Ingeniero técnico de obras públicas.

### **DELINEACIÓN Y MECANOGRAFÍA**

Francisco Sola García.	Delineante.
Juan José Ríos Rodríguez	Delineante.
Alicia García Sánchez	Administrativa.

## **MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAX (ALICANTE)**

### **1. ANTECEDENTES.**

Las normas subsidiarias de Sax fueron aprobadas definitivamente por la comisión territorial de urbanismo de Alicante, en sesión de 20 de diciembre de 1996 y fue publicado en el B.O.P. de Alicante, de 9 de agosto de 1997.

Por otra parte, dichas normas subsidiarias se encuentran homologadas a la entonces vigente LRAU, en documento aprobado definitivamente por la comisión territorial de urbanismo de Alicante, en sesión de 13 de noviembre de 2000, publicándose en el B.O.P. de Alicante con fecha 21 de julio de 2001.

Las vigentes normas subsidiarias del municipio de Sax, establecen la ordenación estructural en el ámbito de su término municipal a través del citado documento de homologación de las mismas.

Por otra parte, las propias normas subsidiarias contienen, como instrumento de desarrollo urbanístico del municipio, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. La reconsideración parcial y justificada de algunas de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada hace procedente la presente propuesta de modificación de las normas.

De manera concreta, esta modificación consistirá en modificar algunas de las rasantes, reordenar los volúmenes previstos por la actual ordenación y aumentar las posibilidades de uso de la planta sótano.

### **2. JUSTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.**

La presente modificación se ampara en los artículos 81.2 y 94 de la Ley 16/05, de 30 de diciembre, urbanística valenciana (LUV), así como en el artículo 223 del Decreto 67/06, de 19 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística (ROGTU).

Asimismo, se ha efectuado observancia de las previsiones prescritas por la Ley 4/04, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje (LOTPP), por el decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana, así como de lo dispuesto en el Art. 1.5 de las normas urbanísticas de las vigentes nn.ss. de Sax., referente a las potenciales modificaciones de las mismas.

### **3. PERTINENCIA DE LA SOLICITUD.**

En base al Art. 81.2 LUV:

**“los particulares podrán [...] solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general,** mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin”.

Asimismo, el Art. 1.5 de las normas urbanísticas de las nn.ss. de Sax, prevé la posibilidad de emplear la figura de la modificación puntual para aquellas alteraciones referidas a las determinaciones que no afecten a la estructura general del territorio o a los elementos o determinaciones estructurantes de las nn.ss.:

**“Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes normas, las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes,** aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación.”.

### **4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

Se propone **modificar la rasante prevista para el futuro espacio público de la plaza mayor** y, consecuentemente, **reordenar los volúmenes de todo el ámbito sin aumentar la edificabilidad permitida.** Por otra parte, también es objeto de la presente modificación la **ampliación de las posibilidades de uso de parte de la primera planta bajo rasante** (ámbito grafiado en planos), de

forma que pueda admitir los **usos terciarios de carácter comercial, así como también posibles usos dotacionales**

Conceptualmente, la modificación propuesta afecta **exclusivamente a los contenidos y las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada**, en concreto a las recogidas expresamente por el artículo 37.1, apartados c, e y f de la LUV:

“... La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren y, en particular, las siguientes:

[...]

c) Fijación de alineaciones y **rasantes**.

[...]

e) Asignación de **usos** y tipos **pormenorizados** en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

f) Regulación de las condiciones de edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, **altura, número de plantas**, retranqueos, **volúmenes** y otras análogas.

...”

Formal y documentalmente, la modificación propuesta **afecta a los planos de ordenación pormenorizada de las normas subsidiarias de Sax**, tal y como se refleja en los planos de ordenación y refundición de esta modificación.

## **5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

La especial ubicación del ámbito objeto de la modificación, incluyendo el ámbito del recientemente aprobado estudio de detalle que reajustaba la rasante del espacio interior de la futura plaza mayor, informa la necesidad de **homogeneizar el futuro volumen edificado a efectos de conseguir una imagen urbana de integración volumétrica y de mejorar la percepción integral de la futura plaza mayor como espacio público de calidad.**

También es de destacar que con la modificación propuesta, **se garantizará la ocultación de una potencial medianera vista que, de otra forma, hubiera resultado irremediable.**

Por otra parte, la singular centralidad urbana de la zona propuesta como futura plaza mayor informa la necesidad de **permitir usos que tiendan a potenciar y reforzar una deseable actividad urbana en el entorno próximo.** Resultará pertinente, por lo tanto, ampliar las posibilidades de uso de parte del subsuelo para conseguir dicho fin.

### **5.1. ÁMBITO.**

La presente modificación de la ordenación pormenorizada afecta tanto al ámbito del vigente estudio de detalle como a la parcela inmediatamente contigua al mismo en la calle Mayor, ordenada directamente por las normas subsidiarias. A dichos efectos, **el ámbito de la modificación queda expresamente reflejada en planos.**

### **5.2. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA.**

El Art. 94.2 LUV garantiza el mantenimiento del **equilibrio de las dotaciones públicas ante las modificaciones del planeamiento:**

“Las nuevas soluciones propuestas deberán **mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones** de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.”

La presente modificación **no presenta aumento alguno de edificabilidad** y, dado que dicha modificación **tampoco supone minoración dotacional**, resulta obvio que **se mantiene inalterado el equilibrio de las dotaciones públicas.** Por lo tanto, **resulta innecesario suplementar la red primaria y secundaria de dotaciones públicas**, al mantenerse íntegramente los criterios de calidad, capacidad e idoneidad de índole legal.

### 5.3. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación del mantenimiento de la edificabilidad prevista por el planeamiento queda **expresamente reflejada en planos** a través de los correspondientes gráficos justificativos.

Sax, marzo de 2008.

Por el equipo redactor

Fdo. José Enrique Pérez Pérez