

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAX EN RELACIÓN A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 " EL MOLINO".

INDICE:

A)Memoria Informativa:

1. INTRODUCCIÓN.
2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
3. NORMATIVA LEGAL APLICABLE Y TRAMITACIÓN.

B)Memoria Justificativa:

4. PARÁMETROS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 VIGENTE
5. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
6. LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
7. POSIBLES ALTERNATIVAS

1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento tiene por objeto realizar las actuaciones previas a la redacción del borrador del plan para modificar la Unidad de Ejecución 4 "El Molino" delimitada por las Normas Subsidiarias de Sax (en adelante, NNSS), tal y como regula el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

El artículo 51 del TRLOTUP determina que **antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.** Esta consulta pública previa tiene efectos administrativos internos, preparatorios para la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de la respuesta.

- Destinatarios de la Consulta: Esta consulta se dirige a cualquier persona física o jurídica que desee aportar ideas, compartir sugerencias o trasladar propuestas con carácter previo a la redacción de la modificación.
- Forma de participar: Se realizará a través de la página web municipal <http://www.sax.es> y concretamente con la creación de un apartado específico para que cualquier persona física

o jurídica, previa identificación, pueda comunicar su sugerencia o propuesta. Así mismo, también se podrá hacer mediante una instancia general por registro de entrada, indicando en la exposición que se refiere a la modificación puntual de la Unidad de Ejecución nº 4.

La iniciativa de la modificación de las NNSS es del Ayuntamiento de Sax que, en virtud de sus competencias, actuará como órgano promotor de esta modificación de planeamiento, iniciando el procedimiento.

2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El planeamiento vigente en el termino municipal de Sax es la Homologación de sus Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2000, publicadas en el B.O.P. de Alicante de 21 de julio de 2001.

Las NNSS vigentes delimitan diversas unidades de ejecución en suelo urbano siendo **el objeto de la modificación puntual planteada la Unidad de Ejecución 4 "El Molino" que se encuentra pendiente de ejecutar.**

3. NORMATIVA LEGAL APLICABLE Y TRAMITACIÓN.

Conforme se determina en el TRLOTUP, son objeto de **evaluación ambiental y territorial estratégica** ordinaria las modificaciones de los planes que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando modifiquen la ordenación estructural.

Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento contenido en el Título III, Capítulo II, Libro I del TRLOTUP.

El órgano ambiental y territorial es la Consellería competente en materia de ordenación de territorio y medio ambiente, teniendo la competencia para determinar si la modificación del plan debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria teniendo en consideración los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

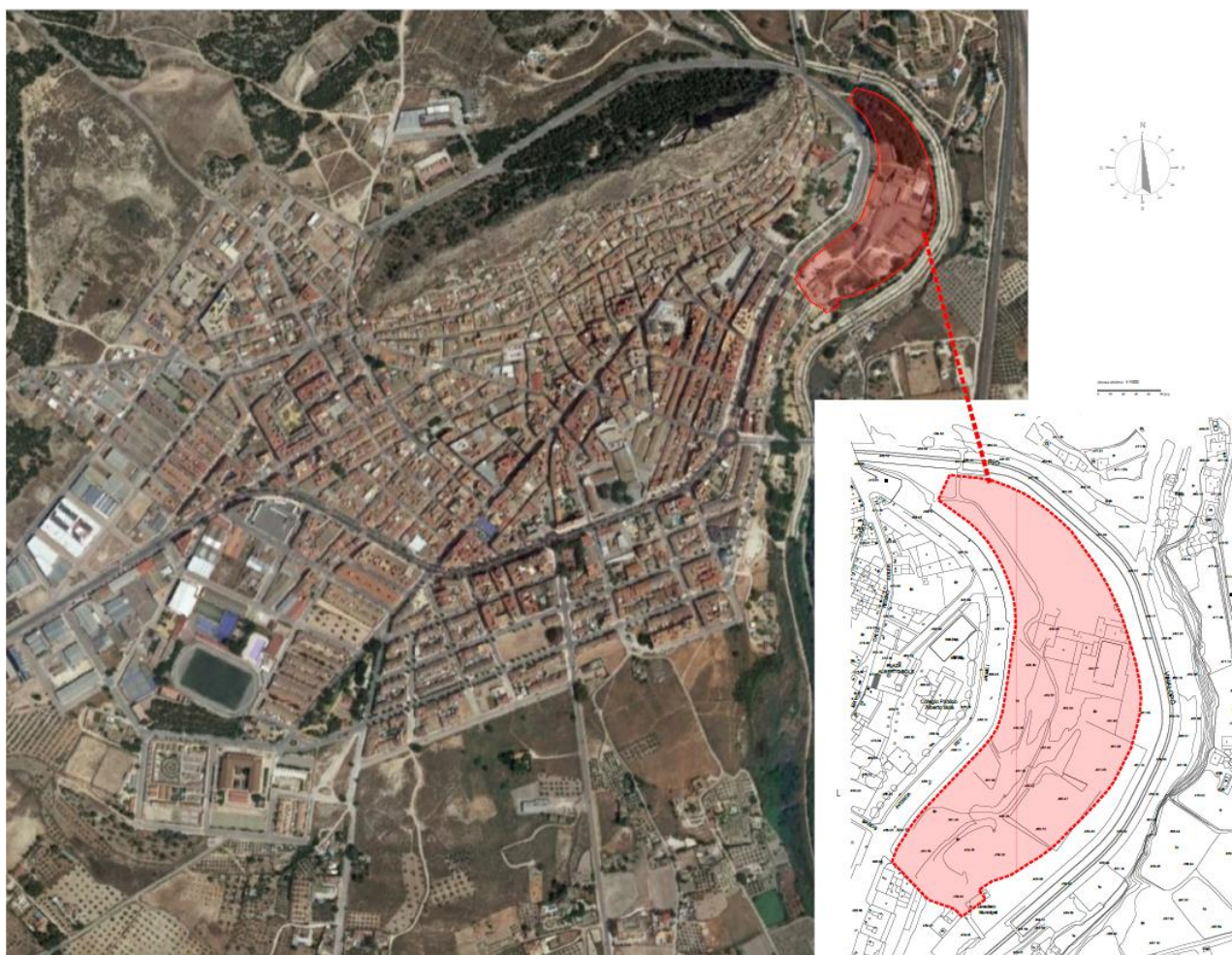
A) MEMORIA JUSTIFICATIVA:


4. PARÁMETROS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Sax delimitaron dentro del suelo urbano la Unidad de Ejecución 4 “Los Molinos”. Esta unidad tiene los siguientes límites:

- Oeste: Avenida Rey Don Jaime I
- Norte y Este: Delimitación zona de dominio público hidráulico del cauce del río Vinalopó
- Sur: calle del Lavadero o de los Baños

En ella se planeaba una gran zona verde entre el casco urbano y el cauce del río. Dentro de esta zona se mantenía como equipamiento el antiguo molino de agua o harinero que sufrió una profunda transformación en la década de los 60-70 para albergar un uso de restauración y que actualmente está en desuso y en mal estado de conservación.



ÁREAS SUELO URBANO	
	ZONAS VERDES
	ZONAS INDUSTRIALES
	EQUIPAMIENTOS
	ZONAS DE ESPACIOS LIBRES
	TIPOLOGÍA INDUSTRIAL AISLADA
	TIPOLOGÍA INDUSTRIAL ADOSADA



Nº DE POLÍGONOS	
NOTA: SE MARCAN CON UN SÍMBOLO REDONDO DE PUNTA DE HECHURA A TRAVÉS LAS FACEDAS	
	BAJA + 1
	BAJA + 1 + ATICO
	BAJA + DOS
	BAJA + DOS + ATICO
	BAJA + 3
	BAJA + ENTRESUELO + 3
	BAJA + 4
	BAJA + ENTRESUELO + 4
LA ALTA DE LA TORRE EN EL PISO ATICO	
EN EL SUELO: 0 1 2	

Las principales magnitudes que determinan las Normas Subsidiarias para esta unidad son las siguientes:

- **Tipo de Unidad de Ejecución:** CONTINUA
- **Zona Ordenanza:** 2
- **Superficie de la Unidad:** 32.119 m²
- **Sup. Cesión de Viales:** 2.009 m²
- **Sup. Cesión Espacios Libres:** 13.643 m²
- **Sup. Cesión Equipamientos:** 11.253 m²
- **Sup. correspondiente 15 % A.M:** Según parcela y número de plantas Según proyecto de compensación.
- **Edificabilidad:** 0,53 m²/m²
- **Aprovechamiento Urbanístico:** 17.023 m²t
- **Aprov. Urbanístico Susceptible de Apropiación:** 14.469 m²t
- **Condiciones de la Edificación:** Tipología bloque en hilera con alineación a vial, EHV. Número de plantas: Según planos, 3 pl y 4 pl.
- **Desarrollo de Planeamiento:** Estudio de Detalle. Zona Edificada privada alineaciones y rasantes.
- **Desarrollo de la Gestión:** Compensación
- **Ejecución de las Obras:** Proyecto de Urbanización
- **Observaciones:** Superficie de suelo privada: 5.214 m²s

5. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

Los parámetros urbanísticos que fijaron las NNSS de Sax para la Unidad de Ejecución 4 implican, por un lado, que su aprovechamiento objetivo sea inferior al resto de las unidades de ejecución del Municipio y que, por otro, los propietarios tengan que soportar unas cargas de urbanización elevadas relativas a la transformación del ámbito en un gran espacio dotacional destinado a zonas verdes y equipamiento.

El desnivel entre la rasante natural del terreno de la Unidad de Ejecución 4 y la rasante urbanizada de la Avenida Rey Don Jaime I es de -3m. Desde esta plataforma, hasta el paseo que bordea el cauce, hay un desnivel de otros 3 m. De lo anterior se desprende que los movimientos de tierra a realizar constituyen una partida importante del proyecto de urbanización.

La normativa de los planes de acción territorial aprobados posteriormente a la Homologación de las NNSS de Sax hace necesario ajustes y consideraciones que no se tuvieron en cuenta inicialmente en la ordenación de la Unidad de Ejecución 4. Así, según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), se establecen una serie de requisitos a tener en cuenta para evitar riesgos a las personas y a los bienes.

Del mismo modo, una modificación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana posteriormente sobrevenida a la aprobación de las NNSS de Sax – Ley 9/2017, de abril- incluye los molinos de agua y las chimeneas cerámicas como Bienes de Relevancia Local (BRL) y, al mismo tiempo, establece como obligatorio realizar un estudio arqueológico tanto de su subsuelo como de su perímetro de protección.

Por último resulta necesario redelimitar la Unidad de Ejecución 4 ajustándola a la línea de deslinde aprobada por la Confederación Hidrográfica del Júcar en el año 2003.

La estructura de la propiedad del ámbito ha variado siendo actualmente el Ayuntamiento de Sax el propietario mayoritario del suelo con una cuota de participación en las cargas y beneficios del 80%.

6. LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 4 de las NNSS, a iniciativa del Ayuntamiento de Sax, tiene como objetivos:

- Redelimitar la Unidad de Ejecución 4 como consecuencia de la nueva línea de deslinde fijada por la Confederación Hidrográfica del Júcar y adecuarla a la realidad física.
- Proponer alternativas de ordenación que se adapten a la actual normativa urbanística y sectorial: Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, PATRICOVA, TRLOTUP, etc.
- Posibilitar que estas nuevas alternativas sean económicamente viables.
- Proteger las construcciones de interés que forman parte del patrimonio hidráulico de Sax y establecer perímetros de protección de las construcciones consideradas como Bienes de Relevancia Local (BRL).
- Dotar al municipio de un equipamiento múltiple en el antiguo molino de agua y de una gran zona verde de disfrute.

7. POSIBLES ALTERNATIVAS

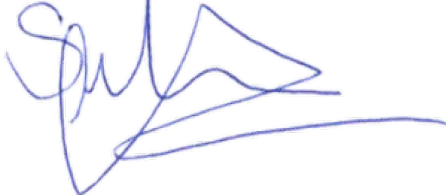
ALTERNATIVA 0: Materializar la ordenación de la Unidad de Ejecución 4 planteada por la la Homologación de las NNSS, sin cambios.

ALTERNATIVA 1: Eliminar toda la edificación residencial prevista por las NNSS de Sax, materializándose en otros suelos con capacidad para ello, destinando todo el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 a usos dotacionales públicos, en los que el antiguo molino de agua es el protagonista.

ALTERNATIVA 2: Mantener unos residenciales en la Unidad de Ejecución n.º 4, creando una nueva tipología de edificios sobre pilotes, en base al concepto de transparencia hidrológica y creación de espacios públicos evitando la retención del agua con el objetivo de su canalización hacia el propio río. Aumentar la separación entre los usos residenciales y el edificio del Molino, fijando un perímetro de protección del que carece en la actualidad.

ALTERNATIVA 3: Mantener usos residenciales en la Unidad de Ejecución n.º 4, añadiendo un volumen de uso terciario que sirva de conexión entre la Avenida Rey Don Jame I y el propio edificio El Molino, adaptándose al abrupto desnivel existente.

JAS ESTUDIO DE PROYECTOS SL



En Benidorm a 6 de febrero de 2024

Jose Manuel Escobedo Pérez
Arquitecto Colegiado nº 6816 del COACV

