

PLAN GENERAL
ESTRUCTURAL

DÉNIA

VERSIÓN DEFINITIVA 2023

N O R M A S
URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1 NORMAS GENERALES

1.1 GENERALIDADES

- 1.1.0.1 Objeto
- 1.1.0.2 Ámbito de aplicación
- 1.1.0.3 Vigencia
- 1.1.0.4 Interpretación
- 1.1.0.5 Efectos
- 1.1.0.6 Edificaciones Fuera de Ordenación e Incompatibles

1.2 DESARROLLO Y CONTROL DEL PLAN GENERAL

1.2.1 GENERALIDADES

- 1.2.1.1 Actuaciones
- 1.2.1.2 Responsabilidad Municipal
- 1.2.1.3 Licencias
- 1.2.1.4 Adecuación

1.2.2 OBJETIVOS

1.2.3 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

- 1.2.3.1 Priorización
- 1.2.3.2 Parametrización
- 1.2.3.3 Esquema Director

1.2.4 UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL

- 1.2.4.1 Umbrales e Indicadores Básicos y Complementarios.

1.2.5 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

- 1.2.5.1 Planeamiento de desarrollo

1.2.6 ACTUACIONES DE GESTIÓN

- 1.2.6.1 Objeto
- 1.2.6.2 Actuaciones Integradas
- 1.2.6.3 Reparcelaciones
- 1.2.6.4 Actuaciones Aisladas

1.2.7 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

- 1.2.7.1 Tipos de Actuaciones de Ejecución
- 1.2.7.2 Actuaciones de Parcelación
- 1.2.7.3 Actuaciones de Urbanización
- 1.2.7.4 Actuaciones de Edificación
- 1.2.7.5 Instalación de Actividades
- 1.2.7.6 Otras Actuaciones Urbanísticas

1.2.8 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

- 1.2.8.1 Plazos para la edificación

1.3 RÉGIMEN DEL SUELO

1.3.1 GENERALIDADES

- 1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo
- 1.3.1.2 Divisiones urbanísticas
 - A) CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
 - B) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
 - C) RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DOTACIONAL
 - E) ACTUACIONES INTEGRADAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

1.3.2 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES

- 1.3.2.1 Generalidades

1.4 EQUIDISTRIBUCIÓN

- 1.4.0.1 En suelo urbanizable
- 1.4.0.2 En zonas urbanizadas

1.5 CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

- 1.5.0.1 Criterio general para los sectores residenciales de nuevo desarrollo

1.6 INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

1.6.1 INFRAESTRUCTURA VERDE

- 1.6.1.1 Concreción
- 1.6.1.2 Regulación

1.6.2 PAISAJE

- 1.6.1.2 Normas de Integración Paisajística
- 1.6.2.2 Zonas rurales de afección visual desde las carreteras

1.7 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.7.0.1 Concepto, alcance y clases

1.7.1 CONDICIONES DE VOLUMEN

- 1.7.1.1. Ordenación de la edificación
- 1.7.1.2 Ocupación
- 1.7.1.3 Edificabilidad
- 1.7.1.4 Alzado

1.7.2 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN

- 1.7.2.1 Norma general

1.8 CONDICIONES DE LOS USOS

1.8.1 CONDICIONES GENERALES

- 1.8.1.1 Concepto y alcance
- 1.8.1.2 Condiciones Generales

1.8.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS

- 1.8.2.1 Clasificación

1.8.3 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

- 1.8.3.1 Concepto y clases de usos residenciales
- 1.8.3.2 Condiciones de los usos residenciales

1.8.4 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

- 1.8.4.1 Concepto y clases de usos terciarios
- 1.8.4.2 Hostelería (TR.HTL)
- 1.8.4.3 Comercio (TR.COM): Concepto y clases
- 1.8.4.4 Oficinas (TR.OFC)
- 1.8.4.5 Actividades Recreativas (TR.REC)

1.8.5 CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

- 1.8.5.1 Concepto y clasificación de los usos industriales (IN.***)

1.8.6 CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO (CA.**)

- 1.8.6.1 Concepto y clases
- 1.8.6.2 Condiciones específicas de los aparcamientos

1.8.7 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

- 1.8.7.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos
- 1.8.7.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos
- 1.8.7.3 Condiciones específicas para los espacios libres
- 1.8.7.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

1.8.8 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PRIVADOS

- 1.8.8.1 Norma general

1.9 MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL MODELO TERRITORIAL

1.9.1 MEDIDAS PROTECTORAS

1.9.2 MEDIDAS CORRECTORAS

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS

- 2.1.0.1 Planeamiento de desarrollo previsto
- 2.1.0.2 Actuaciones de Parcelación y de Ejecución

cuadro general de CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LOS USOS EN SNU COMÚN (ZRC-**)

- 2.1.0.3 Gestión de Reservas y Transferencias de Aprovechamiento.

- 2.1.0.4 Aparcamiento *Hort de Morand*

2.2 CONDICIONES PARTICULARES DERIVADAS DE LEGISLACIONES SECTORIALES

- 2.2.1 COSTAS
- 2.2.2 CARRETERAS
- 2.2.3 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO E INUNDABILIDAD
- 2.2.4 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
- 2.2.5 EDARs Y COLECTORES GENERALES/IMPULSIONES

3 DISPOSICIONES FINALES

DF1^a ORDENANZA GENERAL DEL MEDIO RURAL

DF2^a ÁREAS DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS

DF3^a PARCELAS CON LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN EN SECTORES DE NUEVOS DESARROLLOS.

DF4^a EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DEL CASTELL

DF5^a DOTACIONES EDUCATIVAS AFECTADAS DE INUNDABILIDAD

DF6^a RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

DF7^a PARTES DEL NUEVO ACCESO AL PUERTO Y DE LA VÍA LITORAL QUE OCUPEN DPM-T

4 DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

DC1^a ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

plano: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIA 1^a- 2.3

DC2^a GESTIÓN DE LAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

DC3^a PROTECCIÓN DE FUTURAS INFRAESTRUCTURAS

DC4^a VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS MUNICIPALES

DC5^a CEMENTERIO

1 NORMAS GENERALES¹

1.1 GENERALIDADES

1.1.0.1 Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas Estructurales (en adelante NUE.*), tienen por objeto, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General Estructural y con los instrumentos de planeamiento que, por este, se declaren total o parcialmente vigentes y los que se aprueben para su mejora y/o desarrollo, determinar la ordenación y regular la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de *Dénia*, de conformidad y aunadamente con la legislación y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

Se dividen en dos grupos: las generales: NUE.G, y las particulares: NUE.P, que se aplican a ámbitos concretos.

1.1.0.2 Ámbito de aplicación

Este Plan General Estructural es de aplicación a, y solo a, la totalidad del término municipal de *DÉNIA*, por lo que cualquier determinación que afecte a otro término municipal debe entenderse, salvo especificación expresa en sentido contrario, como sugerencia para el planeamiento de ese otro municipio.

1.1.0.3 Vigencia

- 1 La vigencia de este Plan General Estructural es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o puntuales o sectoriales que se aprueben y de las indirectas derivadas de la aprobación de otros planeamientos o normas que lo modifiquen, y de las adaptaciones derivadas de nuevos deslindes de Costas.
- 2 Por revisión se entiende una alteración en profundidad y por completo² de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad, de forma que se sustituye este Plan por el revisado.
- 3 No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones y/o reajustes de límites de los planes y/o proyectos de ordenación para su desarrollo, gestión y urbanización, derivados de la mejora de la cartografía o de las adaptaciones a la realidad existente³. Tampoco se entenderá como

¹ Las notas a pie de página, como la presente, no constituye especificación normativa propiamente dicha, sino aclaración o información complementaria.

² Incluye a todos los documentos del Plan, incluso los informativos.

³ Que conllevará de forma natural las modificaciones de edificabilidad y demás datos que resulten.

Ejemplos:

De un sector se da la delimitación y la superficie en este Plan. Al realizar el Plan Parcial se elabora nueva cartografía. El límite sobre la nueva cartografía no debe realizarse trasladando a esta nueva la delimitación, sino rehaciendo sobre esta el límite a partir de la interpretación de la delimitación del Plan General. Lógicamente la superficie variará algo. La edificabilidad ha de hacerlo también, proporcionalmente.

De una Actuación Integrada se da la ordenación detallada; se delimita la Unidad. Sus superficies están registradas en el plano OP.

modificación del Plan el mero reajuste de la delimitación de recintos que se destinen a nuevas infraestructuras técnicas derivados de requerimientos o de meras conveniencias técnicas, siempre que estén técnicamente justificado/as y la variación de superficies sobre la prevista en el plan no sea superior a un 1/5 de la inicial.

- 5 Se entiende como Adaptación del PGE la corrección y adaptación de los planos de ordenación o de los planos de información para ajustarse a nuevos deslindes de Costas, ya sean del DPM-T o de las zonas de servidumbre de protección o cualquiera. La aprobación de los documentos adaptados corresponde al órgano competente para la aprobación definitiva del PGE, se realizará a propuesta municipal acompañada de informe favorable de la administración estatal y autonómica de Costas, y no precisa tramitación ambiental de ningún tipo.

También se entenderá como Adaptación la corrección y adaptación de los planos y fichas de ordenación para ajustarse a las sentencias judiciales sobre las diferentes parcelas incluidas en las zonas de Revisión de Titularidad, s/PORN+PRUG del PN Monte Mongó.

- 6 El Ayt. de *Dénia*, en ejercicio de la potestad de planeamiento que le es propia podrá promover la revisión cuando, justificadamente, lo estime conveniente y oportuno y, en todo caso:
 - antes de que transcurran 20 años desde su aprobación, o
 - si se supera el 90% de la población Umbral máximo a Largo Plazo estimada, o
 - si se dan hechos objetivos que lo aconsejen.

1.1.0.4 Interpretación

- 1 El conjunto de las determinaciones y especificaciones contenidas en la documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en estas Normas, Planos de Ordenación, Fichas de zona y Memoria.
- 2 La interpretación administrativa de este Plan General corresponde, en el ámbito de sus competencias respectivas, al Ayuntamiento de *Dénia*, y a los órganos pertinentes de la *Generalitat Valenciana*.
 Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse, por el Ayuntamiento de *Dénia*, 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 con venga.
- 3 Las diferentes determinaciones del Plan General se aplican normalmente a ámbitos complejos y, excepcionalmente a parcelas individualizadas, o a la parte de ellas incluida en el ámbito de aplicación de la determinación correspondiente según los Planos de Ordenación y estas Normas Urbanísticas.
 Las parcelas afectadas parcialmente podrán dividirse de forma que cada parte segregada resulte en un ámbito homogéneo, si, y solo si, con tal división se facilita la gestión del Plan y no se perjudican otros objetivos o determinaciones de este o de legislación sectorial. En todo caso los límites de división del suelo no urbanizable en categorías, los que separan al suelo no urbanizable del urbanizable y los de delimitación de los sectores, en ambos casos sin PAI aprobado, y, en general, aquellos que no procedan de determinaciones de ordenación pormenorizada o de proyectos de urbanización o de reparcelación, no son susceptibles de tomarse, por sí solos⁴, como base para la segregación.
- 4 Las superficies indicadas en los planos de ordenación no deben reputarse como exactas y ceden ante otra justificadamente mejor realizada o a menor escala.

Al gestionar la Actuación se elabora nueva cartografía adecuada a la escala de proyecto de urbanización: 1/500 o aún menor. Ocurrirá lo mismo. Se darán ligeras variaciones de la superficie de viales, de las zonas verdes, de los enclaves edificables. Si estos últimos tiene edificabilidad asignada por coeficiente habrá variación de la edificabilidad de la Unidad, positiva o negativa.

⁴ Si el límite estuviere adoptado en un Proyecto de Expropiación, o instrumento equivalente, sí podrá adoptarse para la segregación. Ídem P. de Reparcelación.

1.1.0.5 Efectos

- 1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes.
- 2 Este Plan General sustituye al anterior instrumento de ordenación urbanística general del municipio: Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la CPU 11.11.1972⁵.
- 3 En las NUE.P se indican que instrumentos, o partes de ellos, de ordenación pormenorizada, derivados de dicho PGOU ¹⁹⁷² o de planeamientos generales posteriores, que permanecen vigentes, o que la cobran por determinación de este PGE, o quedan parcial o totalmente modificados por las determinaciones de ordenación pormenorizada de este PGE..
- 4 Construcciones, Edificaciones e Instalaciones y Usos preexistentes:
 - 4.1 Sólo se consideran Fuera de Ordenación, por ser incompatibles con este Plan General, los edificios, construcciones e instalaciones y usos, o si fuere materialmente separable la parte, que se encuentren en la situación siguiente:
 - a) que ocupen suelo destinado por este PGE a viario o zonas verdes o espacios libres públicos, y las que ocupen la Servidumbre de Tránsito Costas).
 - b) los usos que resulten incompatibles con las dotaciones públicas asignadas al lugar de su emplazamiento, salvo:
 - 1º que exista aprobado, o se apruebe, proyecto de urbanización, o de acondicionamiento, del viario o zona verde o espacio libre, o de implantación del equipamiento, que lo incorpore, o,
 - 2º que el planeamiento determine expresamente la compatibilidad,
 - c) Las incluidas en sectores para nuevos desarrollos de uso característico o compatible diferente al que presten, o, si no están en servicio, al último que hayan prestado, y cuya configuración espacial y constructiva las haga manifiestamente inadecuadas para acogerlo.
 - 4.2 Por tanto:
 - I El simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de Edificación/Construcción/Instalación Fuera de Ordenación, sino Fuera de Norma, y no es obstáculo para el mantenimiento de los usos lícitamente instalados o para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan en cada zona y lugar, ni supone obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios (OE.**)⁶, las de Demolición y también las de Mejora. Por Ordenanza se detallará el tipo de Obras en los Edificios y las de Mejora autorizables y sus condiciones.
 - II La mera incompatibilidad de un uso existente con los previstos no impide su persistencia y la simple mejora de sus instalaciones mecánicas cuyo objetivo sea minorar su impacto sobre los usos vecinos y no suponga aumento de sus prestaciones y funcionalidad.
 - 4.3 Edificaciones Inventariadas y Catalogadas
Las determinaciones del Catálogo integrado en el presente Plan General en cuanto supongan protección y, por tanto, propuesta de mantenimiento de inmuebles, o parte/s de ellos, priman sobre las determinaciones de edificabilidad, ocupación, altura y exigencia de retranqueo de cualquier tipo determinadas por el Plan General relativas al suelo no urbanizable o al suelo urbano, e incluso al suelo urbanizable sin plan parcial, y, en el caso de protección parcial o ambiental, siempre se podrá autorizar la Reconstrucción de aquellas partes que no se exija mantener según las determinaciones de protección del Catálogo.
Los planes de desarrollo que determinen la ordenación detallada del suelo urbano o urbanizable resolverán estas situaciones con respecto a los inmuebles que afecten.

La catalogación de elementos emplazados en el DPM-T no implica para la administración estatal de costas ningún deber derivado de su titularidad sobre ese DPM-T, sino que estos deberes corresponderán al titular del bien/concesión y, subsidiariamente, al Ayuntamiento de *Dénia*, como promotor de la catalogación.

Tampoco implica deber alguno a la administración estatal de costas los derivados de la catalogación de bienes que se emplacen en la zona de Protección.

- 4.4 Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales, tales como ensanche de plataforma o mejoras de trazado, obras de conservación y mantenimiento, acondicionamientos, actuaciones en caminos de servicio, reordenación de accesos, así como también los elementos funcionales de las mismas, no están sometidos a los actos de control preventivo municipal, en los términos establecidos por la legislación de carreteras⁷.

1.1.0.6 Edificaciones Fuera de Ordenación e Incompatibles

- 1 La calificación de una edificación, o un uso, como Fuera de Ordenación o como incompatible con su emplazamiento requiere su inclusión como tal en la:
 - Relación Municipal de Edificaciones y Usos Fuera de Ordenación/Incompatibles, y en
 - Los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen este Plan General
- 2 Se incluirán en la Relación:
 - a) En la sección Fuera de Ordenación: Las/los que procedan s/1.1.0.5.4.1 anterior,
 - b) En la sección Incompatibles: Aquellos que, sin resultar Fuera de Ordenación, incumplen las normas de tal forma y cuantía que suponen una afección al paisaje urbano de la pieza urbana en la que se insertan que los hacen merecedores de esa calificación.
 - c) En la sección Transitorias las edificaciones emplazadas en el ámbito de la zona de Revisión de Titularidad s/PORN y PRUG PN Monte Mongó, en tanto no resuelva judicialmente dicha titularidad.
- 3 Los instrumentos de planeamiento para desarrollo o mejora de este Plan General especificarán individualizadamente las construcciones, edificaciones e instalaciones y usos que resulten Fuera de Ordenación/Incompatibles
- 4 La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo:
 - a) las de Reparación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles,
 - b) las de Demolición/Sustitución total o parcial y/o las precisas para eliminar o minorar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación,
- 5 La calificación como Incompatible es causa de denegación de ayudas públicas para el mantenimiento de la edificación/uso, excepto aquellas que supongan mejora para la escena urbana o para la afección a usos vecinos.
- 6 La situación como Fuera de Ordenación o Incompatible de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.
- 7 La petición de licencias relativas a una edificación/instalación/uso, no es obstáculo para la inclusión de ella/él en la Relación.
- 8 Edificaciones y usos en el DPM-T y en las zonas de servidumbre:
 - 9.1 Con carácter general se estará a lo establecido en la DT4^a y concordante de la Ley de Costas.
 - 9.2 Elementos catalogados emplazados en el DPM-T
Todos los inmuebles, elementos o instalaciones incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tanto del Patrimonio Cultural como del Patrimonio Natural, que se localicen en terrenos del Dominio Público Marítimo-Terrestre y/o en la Zona de Servidumbre de Tránsito y en la de Protección están sujetos a lo establecido en la DT 4 de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca el catálogo.

⁵ Y sus modificaciones aprobadas.

⁶ Ver 1.2.7.4.3 siguiente.

⁷ Art. 18 Ley 37/29.09.2015 de Carreteras, y en el mismo sentido Reglamento General de Carreteras (RD 1812/02.09.1994)

1.2 DESARROLLO Y CONTROL DEL PLAN GENERAL

1.2.1 GENERALIDADES

1.2.1.1 Actuaciones

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante Actuaciones:

- a) de Ordenación,
- b) de Gestión, y
- c) de Ejecución,

que pueden llevarse a cabo individualizadamente o combinadas entre sí.

1.2.1.2 Responsabilidad Municipal

- 1 Es responsabilidad del Ayuntamiento el desarrollo de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones que, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, correspondan a otras administraciones públicas.
- 2 Es responsabilidad del Ayuntamiento de *Dénia* adquirir, por compra/expropiación o por gestión, las parcelas para nuevas dotaciones educativas previstas, directa o indirectamente, por este PGE y ponerlas a disposición de la *Consellería* de Educación cuando esta, para satisfacer las necesidades educativas públicas, así lo requiera; dichas parcelas tendrán ordenación pormenorizada aprobada, y estarán en condiciones de obtener la licencia de edificación con solo la presentación de la solicitud y el proyecto, cumplirán todas las condiciones de los art. 10 y 11 del Decreto 104/2014 y deberán entregarse totalmente urbanizadas, con todos los servicios a pie de parcela y libre de toda afección y/o servidumbre, ya sea en materia de contaminación acústica, inundabilidad, afecciones y servidumbres por tendidos eléctricos, etc que impida o dificulte que albergue adecuadamente el programa educativo previsto, siendo a cargo de la actuación o, subsidiariamente el Ayuntamiento de *Dénia*, la implantación de las medidas correctoras necesarias a tal fin.

1.2.1.3 Licencias

- 1 Es necesaria la licencia urbanística municipal -o en su caso orden municipal de ejecución, o autorizaciones equivalentes- para la ejecución de las Actuaciones de Ejecución relacionadas en el art. 1.2.4 siguiente y demás normativa aplicable. También para la primera ocupación de los edificios y para el funcionamiento efectivo, o Apertura, de actividades.
 Este requisito rige para las personas y entidades privadas; también para las Administraciones públicas distintas del Ayuntamiento en los términos exigidos por la legislación y la normativa.
 No obstante, las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán, en todo momento y en cualquier clase de suelo, ejecutar las obras públicas compatibles con el planeamiento, ateniéndose a su legislación reguladora y a los procedimientos establecidos.
- 2 El planeamiento y normativa en base al que se otorgue una licencia acompaña a esta mientras esté vigente, de forma que en su desarrollo y ejecución podrán autorizarse modificaciones de sus términos si se adaptan a aquellos, y, si en el interín se aprobase modificación de aquel/lla, se podrá, opcionalmente y a solicitud del interesado, sustituirse dicho régimen por el del nuevo/a.
- 3 Por Ordenanza Municipal se podrá regular el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

1.2.1.4 Adecuación

La ejecución, y por tanto la autorización, aprobación, conformidad o licencia municipal, expresa o presunta, de cualquier actuación promovida por privados, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y, además, a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local que sea de aplicación.

1.2.2 OBJETIVOS

1.2.2.1 Objetivos

Los objetivos que pretende alcanzar este Plan General Estructural son los expresados en la Memoria:

1 OBJETIVOS GENERALES

Derivados de la directriz 3.2 de la ETCV:

- Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Recuperar el litoral como activo territorial.
- Impulsar el modelo de explotación turística hacia pautas territoriales sostenibles.
- Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Mejorar la conectividad, interna y externa, del territorio.
- Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Definir pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo.
- Prever suelo, en cantidad suficiente y en emplazamientos adecuados, para actividades económicas.

2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Hacer del núcleo urbano una ciudad funcionalmente compleja, habitable, dotada y sostenible.
- Mantener a *Dénia*, sócio-económicamente, como núcleo urbano líder de La Marina Alta.
- Dotar de accesibilidad al puerto desde la red de carreteras.
- Dotar a *La Xara* de recursos de ordenación que permitan su desarrollo sócio-económico
- Mantener el carácter de "pueblo" de *Jesús Pobre*.
- Preservar los recursos territoriales de *Dénia*.
- Compactar el desarrollo urbano dianense.
- Minorar el consumo de recursos hídricos.

1.2.3 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

1.2.3.1 Priorización

- 1º Es el núcleo urbano de *Dénia* y, más concretamente, su entorno inmediato, donde podrán resolverse varios de los problemas relevantes de ordenación que presenta aquel:
- Dotación de Parques,
 - Acceso al puerto,
 - Liberación del frente portuario,
 - Accesibilidad general,
 - Aparcamientos,
 - Equipamientos:
 - Ampliación IES M^a Ibars
 - Aparcamientos Polideportivo
 - Protección v/Inundabilidad del bco. *Santa Paula* y barrancos del *Montgó*,
- y es, consecuentemente, ahí donde el Plan debe emplear la parte sustantiva de los recursos de ordenación de que dispone.
- 2º Las Áreas Residenciales, son el reino de las residencias turísticas y de la segunda residencia: orden, urbanización y consolidación son sus prioridades.
- 3º *La Xara* y *Jesús Pobre* funcionan como núcleos muy relacionados con *Dénia*, especialmente el primero, pero con un nivel de autonomía urbanística muy acusado: deben atenderse casi de forma autónoma.

1.2.3.2 Parametrización

La previsión de suelo para actividades puede ser bastante más limitada que el umbral inicial, toda vez que el principal nicho de actividad (hostelería) tiene sus establecimientos asociados al uso residencial.

1.2.3.3 Esquema Director

El esquema director de desarrollo territorial a largo plazo es el contenido como tal en el documento DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO TERRITORIAL A LARGO PLAZO.

Dicho esquema no es un anteproyecto del Plan General sino que se trata de una especificación simplificada de un corto elenco de elementos territoriales básicos que, en el proceso de formulación de este PPGE se han adoptado inicialmente y que han guiado sus propuestas de normativas, y que, de darse circunstancias favorables, podrían consolidarse, algunos de los cuales se recogen entre las propuestas de ordenación estructural que formula este Plan General mientras que otros no, pero que deben ser tenidos en cuenta en su desarrollo y, especialmente, en la admisión o no de hipotéticas propuestas de modificación de este PGE⁸.

8 Especialmente en la aprobación de iniciativas no previstas (lógicas en el medio rural) y en las de modificación del Plan. V.g.:

1) Una hipotética iniciativa de instalación, vía DIC, de una instalación agropecuaria de gran tamaño en el *Pla* (suelo no urbanizable, protegido, de carácter agropecuario): debe analizarse hasta donde sea necesario y/o conveniente, su compatibilidad con la nueva traza del acceso CV725 que prevén las Directrices pero que, por falta de proyecto aprobado, no se ha recogido en la ordenación estructural propiamente dicha determinada por el Plan.

2) Otra íd, íd, de instalación de un centro terciario, también vía DIC, en la banda de suelo rural común que se emplaza entre la carretera CV 723 y el consolidado urbano: debe analizarse, hasta donde resulte necesario y/o conveniente, la compatibilidad con el desdoblamiento previsto de esta carretera en las Directrices, e incluso, si procediere y fuese conveniente, su ejecución parcial.

3) Vg.: posibles actuaciones en el SNU Común entre la actual CV723 y el consolidado urbano de la zona de les Marines: La Directrices prevén el desdoblamiento de esta CV723, pero este no se ha grafiado en los documentos normativas del PGE. Si alguna de esas actuaciones fuere de capacidad o tamaño relevantes habría que estudiar el trazado del desdoblamiento e incluso vincular parte de su ejecución a la actuación correspondiente.

1.2.4 UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL

1.2.4.1 Umbrales e Indicadores Básicos y Complementarios

a) Básicos	4 AÑOS	10 AÑOS	20 AÑOS
POBLACIÓN (habitantes)	45.000	47.500	50.000 hb
NUEVA OCUPACIÓN DE SUELO POR NUEVOS DESARROLLOS Ha RESIDENCIALES	17,53	42,63	81,29 ha
ACTIVIDADES	5,20	11,71	25,98 "
CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS	6,37	6,78	7,69 Hm3

b) Complementarios: Se detallan en el en el EATE, apartado 9.

1.2.5 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1.2.5.1 Planeamiento de desarrollo

- 1 La ordenación estructural se contiene en este Plan General. Por Plan de Reforma Interior, Plan Especial o Plan Parcial, o por simple modificación y/o adaptación de este Plan General, podrá variarse, con los requisitos y la tramitación que corresponda, según la ley, y las determinaciones del art. 1.1.0.3 anterior.
- 2 La ordenación detallada del suelo urbano se remite a:
 - a) Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) de desarrollo de este Plan General Estructural, sin perjuicio de la aplicación de un régimen transitorio al efecto.
 - b) Los proyectos arquitectónicos o de ingeniería, para la reordenación o la efectiva implantación del uso dotacional para las piezas dotaciones, o, excepcionalmente, cuando así se determina normativamente o cuando la complejidad del caso lo requiera o aconseje, a Planes Especiales
 - c) Excepcionalmente: en el caso de unidades discretas de suelo urbano con ordenación y urbanización obsoletas, se remite su ordenación a PRI de desarrollo:
- 3 La ordenación detallada del suelo urbanizable se remite a Plan Parcial de desarrollo de este PGE en el caso de los sectores (ZND-RE/TR-1.*):

Las Fichas de Ordenación correspondientes contienen los datos y directrices que debe atender la ordenación prevista por el cada Plan Parcial.

Las fichas de Gestión correspondientes a ámbitos de nueva urbanización en ejecución, y que este PGE, asume, especifican las particularidades que, en cada caso, se imponen a estos desarrollos para garantizar una adecuada integración con la nueva ordenación estructural.

Estos planes parciales deberán acompañarse de los estudios que específicamente se indique en cada ficha, y, en todos los casos, de Estudio Acústico.
- 4 La ordenación detallada de las nuevas piezas dotacionales propuestas por este PGE, que integran cualquier clase de suelo se remite a Plan Especial.

Las Fichas de Ordenación correspondientes contienen los datos y directrices que debe atender la ordenación prevista por cada Plan Especial.
- 5 Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones impuestas por esta. En particular:

- 1) Además de las Ordenanzas previstas en estas Normas Urbanísticas, podrá el Ayuntamiento formular cualquiera otra Ordenanza para las finalidades y con los límites previstos en la ley.
 - 2) Podrán formularse Estudios de Detalle (ED) s/41 TR LOTUP., para los emplazamientos y con las condiciones que prevea este PGE o, en su caso, los planeamientos para su desarrollo.
- 6 La normativa de cualquiera de los planeamientos de desarrollo tomará como base la normativa de este Plan General, en especial la de Condiciones Generales de la Edificación y la de Condiciones de los Usos, y formulará las condiciones particulares que resulten pertinentes para conseguir sus objetivos. En todo caso respetará las condiciones de este PGE relativas a los usos dotacionales públicos docentes.

1.2.6 ACTUACIONES DE GESTIÓN

1.2.6.1 Objeto

Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de áreas delimitadas, o que se delimiten, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.

Normalmente se presentan combinadas con Actuaciones de Ejecución para la ejecución de obras de urbanización (Actuaciones Integradas).

1.2.6.2 Actuaciones Integradas

- 1 Actuación Integrada (AI) es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada sistemáticamente, de una sola vez o por fases, conforme a un único Programa.
 La gestión sistemática del planeamiento requiere la identificación de la Actuación Integrada a ejecutar, la delimitación, por aquel, de las Unidades de Ejecución -o su redelimitación por el propio instrumento de gestión- para la urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio con capacidad para ello.
 El desarrollo de las Actuaciones Integradas comprende la cesión de los terrenos dotacionales internos y los externos adscritos y también de los terrenos edificables en que se emplace el exceso de aprovechamiento y la urbanización completa de su ámbito y de la ejecución de las conexiones, todo ello a cargo de la Actuación, salvo que en las bases de ejecución se especifique que parte de las infraestructuras a ejecutar se vayan a ejecutar por la iniciativa pública por tratarse de obras cuyo servicio sea predominantemente general y con escasa incidencia en la actuación.
- 2 Éste PGE respeta, con las particularidades que se determinan en las fichas de gestión correspondiente, las AI en ejecución que se especifican en las Normas Particulares.
 Los instrumentos de ordenación de desarrollo de este PGE deben identificar las Actuaciones Integradas previstas para su desarrollo.
 También se prevén varios sectores para nuevos desarrollos urbanísticos, bien residenciales bien terciarios bien dotacionales, que, normalmente, se deben desarrollar mediante Actuaciones Integradas que comprendan una o varias de la Unidades de Ejecución en las que el Plan Parcial, o Especial -en el caso de piezas para usos dotacionales- divida su ámbito.
- 3 Los instrumentos de gestión sistemática podrán reajustar los límites de las Actuaciones Integradas y de las Unidades de Ejecución previstas, a fin de adecuarlas a las condiciones topográficas, prediales, de urbanización y edilicias que se den en cada caso, sin que se considere modificación de este PGE.
 No se considera reajuste la mera precisión de este, y de su superficie, derivado de su reflejo en nueva base cartográfica.

- 4 Con independencia de las anteriores se podrán delimitar Actuaciones Integradas cuando las características de las obras de urbanización a ejecutar así lo exijan o aconsejen.
- 5 Instalaciones de salubridad
 - Para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos previstos por este PGE, deberá coordinarse con la, probablemente necesidad, de ampliación del sistema público de saneamiento y depuración de *Dénia-El Verger*, pues es condición indispensable para la futura autorización de conexión de las Actuaciones Integradas la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores de los sistemas de saneamiento de *Dénia-Ondara-Pedreguer* y de *Dénia-El Verger*.
 - A los efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (arts. 116 y 118 del DL 1-2021 GV, TR LOTUP).
 - De conformidad con lo dispuesto en el art. 128 del DL 1-2021 GV, TR LOTUP, los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico deberán efectuar el depósito de la garantía a que se refieren los arts. 156 y siguientes del mismo TR legal, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza Municipal, un Canon de Urbanización, según prevé el citado TR LOTUP.
 - En cualquier caso, el vertido generado por los nuevos desarrollos urbanísticos derivados de este PGE deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad Publica de Saneamiento de Aguas Residuales (www.epsar.gva.es) al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente.
 A tales efectos se deberá disponer, antes de la conexión una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza citado, dotada, además, de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
 En la conexión de las zonas industriales, o de las terciarias con alta permisividad de usos industriales, se deberá prever la posible construcción sobre dicha arqueta de una caseta -según tipo recogido en el Modelo de Ordenanza citado- que permita la instalación de equipos de medida en continuo, dotada de cerradura con llave (que permita dejar una copia de la llave al servicio responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración).
 - En lo relativo al vertido de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del art. 8 del RD 509/15.03.1996, que desarrolla el RDL 11/28.12.1995, que establece normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, y se deberá garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa.
 - En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de acuerdo con lo determinado en el apartado 6.3.1.5 del II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la CV, aprobado por D 197/03.10.2003, y en art. 259 ter (apartados 1 y 2) del RD 1290/07.09.2012, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, de modo que se impida la llegada incontrolada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.
 - Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos derivados de este PGE no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido al Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

1.2.6.3 Reparcelaciones

Los Proyectos de Reparcelación podrán coeficientes de ponderación de la edificabilidad de las parcelas resultantes derivados de los usos y tipologías previstos, en congruencia con los que, en su caso, se hayan utilizados en el plan que desarrollen para el cálculo y determinación del Aprovechamiento Tipo, y, además, podrán incorporar otros que sean necesarios y complementarios de los anteriores, cuyo valor se justificará en cada caso en base a datos objetivos del mercado inmobiliario y de costos de urbanización y de edificación y, finalmente, del catastro.

1.2.6.4 Actuaciones Aisladas

El desarrollo del suelo urbano que no se prevea por medio de Actuaciones Integradas se realizará por Actuaciones Aisladas.

Estas tienen por objeto una sola parcela, capaz de ser soporte de la edificación según la ordenación pormenorizada, y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de servicios inmediatas y preexistentes.

Cuando la inmediatez de varias Actuaciones Aisladas aconseje su ejecución conjunta, por razones manifiestas de exigencias de homogeneidad y coordinación de estas, se podrá delimitar una Actuación Integrada con tal finalidad.

1.2.7 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

1.2.7.1 Tipos de Actuaciones de Ejecución

- 1 La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante Actuaciones de Ejecución, que podrán ser de:
 - a) Parcelación,
 - b) Urbanización,
 - c) Edificación,
 - d) Instalación de Actividades, y de
 - e) Otras Actuaciones Urbanísticas
- 2 Las actuaciones de ejecución satisfarán las determinaciones normativas de este PGE (Planos de Ordenación; Normas Urbanísticas, Catálogo de Protecciones) y el planeamiento de desarrollo aplicable al emplazamiento o por razón de la actividad o cualquier otro aspecto sectorial y las ordenanzas municipales pertinentes.

1.2.7.2 Actuaciones de Parcelación

- 1 Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y que tenga atribuida edificabilidad y usos o solo uso urbanístico independiente.
- 2 Se distingue entre parcela bruta, que se identifica con su situación real inicial, y parcela neta, que ha sido sometida, real o hipotéticamente, a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que esté destinada por el planeamiento, y, concretamente, a la segregación de las partes destinadas por la ordenación a usos dotacionales públicos, normalmente viarios, que se precisan para la implantación del uso en la parcela, o que, simplemente, podrían ser expropiados sin más apoyo que las determinaciones del Plan. Mientras no se indique lo contrario toda referencia a parcela ha de entenderse a parcela neta.
- 3 Estas NUE, en las determinaciones relativas al SNU, especifican, para cada zona rural, o división de ésta, los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela neta, relativos a superficie y longitud de fachada o frontal, distinguiéndose, normalmente, entre parcelas existentes y nuevas parcelas, a los efectos de permitir o no la edificación e instalación de nuevos usos en ellas así como de regular las Actuaciones de Parcelación y Reparcelación. Las primeras, o existentes, son las que de hecho están individualizadas y ostentan una realidad física y jurídica; también se consideran así las que resulten de la Agrupación simple de las anteriores o de operaciones de Regularización de Parcelas. Las segundas son las nuevas parcelas derivadas de Actuaciones de Segregación o Parcelación de una parcela existente previa.
Las parcelas destinadas a usos infraestructurales: transformadores, depósitos y análogos, no se sujetan a las condiciones que se determinan en las NUE para las nuevas parcelas.

- 4 Integran las Actuaciones de Parcelación:
 - a) la Agrupación de parcelas contiguas,
 - b) la Parcelación común o Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.
Como caso particular de esta, se entiende por Parcelación Urbanística la división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas, por su configuración, para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales precisos para que sea posible la edificación, y también todos aquellos supuestos previstos en las leyes que caractericen una actuación como tal Parcelación Urbanística. Y
 - d) la Regularización de Parcelas⁹, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos. También se considera Regularización el simple detrimento a una parcela de su parte afectada por nuevas alineaciones viarias o, al contrario, la anexión de sobrante de vía pública.
Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.
- 6 Las Actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren:
 - 1º Si se trata de una parcelación no urbanística, que se ajuste a lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
 - 2º Si se trata de una parcelación urbanística:
 - a) Que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación.
 - b) Que las Actuaciones de Regularización de Parcelas no aumenten el número inicial de estas, salvo imposibilidad manifiesta, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

1.2.7.3 Actuaciones de Urbanización

- 1 Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación, dotación y ajardinamiento y alumbrado público de la red viaria, e implantación de servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado público, y otras análogas, con la finalidad de prestar servicio a las parcelas o a otras vías, y las de acondicionamiento de espacios libres, en congruencia con las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.
- 2 Son Actuaciones Integradas de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una o varias Unidad/es de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar.

En todo caso la Actuación, Integrada o Aislada, de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.
- 3 Son Actuaciones Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mero mantenimiento o conservación.
- 4 Mediante Ordenanza el Ayuntamiento especificará las condiciones normales o típicas y, excepcionalmente las especiales y/o particulares, de los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

⁹ También denominadas de Regularización de Linderos

1.2.7.4 Actuaciones de Edificación

- 1 A los efectos de la aplicación de las presentes NUE las Actuaciones de Edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a) Nivelaciones (NI)
 - b) Obras en los Edificios (OE.**).
 - c) Obras de Demolición (DM.**).
 - d) Obras de Nueva Edificación (NE.**).

- 2 La nivelación de un terreno consiste en los movimientos, terraplenados y vaciados de tierras adecuados para asentar sobre el terreno así preparado las nuevas edificaciones.
 Salvo justificación de su necesidad las nivelaciones han de ser equilibradas, entendiéndose por tales las que igualen desmonte o excavación y relleno o terraplenado, y, en todo caso:
 - No se autoriza que el terraplenado producido por la nivelación alcance, en la alineación a calle o en el límite con zona verde, mayor altura que la permitida con carácter general para la parte opaca de las cercas.
 - No se podrán disponer excavaciones ni abancalamientos en los linderos que no puedan ser fácilmente mantenidos por el predio superior.

- 3 Obras en los Edificios (OE.**): Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores y cubiertas, sin alterar la posición de los planos de estas que definen el volumen de la edificación y las divisiones interiores de este que determinan su configuración básica, con la salvedad que se determina para las obras de Reestructuración.
 Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:
 - a) Obras de Restauración (OE.RT): Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado anterior -en su caso, el original-, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.
 - b) Obras de Mantenimiento (OE.MN): Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.
 - c) Obras de Consolidación y/o Reparación (OE.CR): Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.
 - d) Obras de Acondicionamiento (OE.AC) o de Reacondicionamiento (OE:RC): Son las destinadas a dotar inicialmente o a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales. Para permitir una determinada utilización, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes. Son de Acondicionamiento cuando su objetivo es posibilitar la implantación de un nuevo uso, y de Reacondicionamiento cuando persiste el ya implantado.
 - e) Obras de Reestructuración (OE.R*): Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.
 En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:
 - i) Obras de Reestructuración Parcial (OE.RP): La obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.
 - ii) Obras de Reestructuración Total (OE.RT): Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas, o de la composición de aquellas.
 - f) Obras Exteriores (OE.OE): Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o

mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

- g) Obras de Demolición (DM.**). Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble, se considerarán:
 - i) Obras de Demolición Total (DM.TO).
 - ii) Obras de Demolición Parcial (DM.PA).

- h) Obras de Sustitución: se demuele una mínima parte de una construcción existente o parte de ella y se sustituye por otra de análoga función y/o características.

- 3 Obras de Nueva Edificación (NE.**). Comprenden los siguientes:
 - a) Obras de Reconstrucción (NE.RC): Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.
 - b) Obras de Sustitución (NE.ST): Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
 - c) Obras de Nueva Planta (NE.NP): Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
 - d) Obras de Ampliación (NE.AM): Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

1.2.7.5 Instalación de Actividades

- 1 Son actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos o espacio exterior, para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

- 2 Se agrupan en:
 - a) Instalación de Actividad: Cuando la Actividad no se ejerce previamente.
 - b) Mejora y/o Ampliación de la Actividad: Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

1.2.7.6 Otras Actuaciones Urbanísticas

- 1 Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.

- 2 Éstas actuaciones se integran en los siguientes grupos:
 - a) Actuaciones Estables:
 - tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
 - desmontes, explanaciones, abancalamientos y movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación, o que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas,
 - extracción de áridos y explotación de canteras,
 - acumulación de vertidos y depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales integrado en la realización de obras de alguna Actuación de Edificación.
 - cercado de parcelas y/o solares,
 - apertura de caminos, modificación de su traza y/o características, y su pavimentación,
 - ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes,
 - instalación de invernaderos,

- colocación de carteles y vallas de propaganda, visibles desde los espacios públicos, obras e instalaciones en el subsuelo,
 - instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares, y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase,
 - construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces y, en general, cualquier tipo de obras que afecten a la configuración del territorio,
 - instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o -actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes,-paradas de autobús, y análogos,
 - recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos.
- b) Actuaciones Provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y, particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:
- vallados de obras y solares,
 - sondeos de terrenos,
 - apertura de zanjas y catas,
 - instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
 - ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

1.2.8 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

1.2.8.1 Plazos para la edificación

- 1 Plazos para solicitar licencia de edificación:
 - a) Suelo Urbano:
 - a.1) Urbanizado o a completar su urbanización mediante Actuaciones Aisladas: seis años desde la vigencia de este Plan General.
 - a.2) Con urbanización a desarrollar mediante PAI: el plazo que este determine en el PAI, o, en su defecto, seis años desde la recepción de las obras de urbanización.
 - b) Suelo urbanizable: El determinado por el PAI para su desarrollo, o, en su defecto, seis años desde la recepción de las obras de urbanización.
- 2 El plazo para iniciar las obras de edificación y/o las de urbanización vinculadas, será de seis meses, computándose desde la notificación de la concesión expresa de la licencia -o, si fuere el caso, hasta la de su obtención presunta- hasta el abono del ICIO o, si este se ha abonado con anterioridad, hasta la de inicio efectivo y manifiesto de las obras. El plazo máximo de interrupción será de seis meses desde que se admita la solicitud justificada de esta. Estos plazos podrán ser objeto de prórroga por una sola vez y con idénticos plazos.

Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o, en su defecto, los especificadas en la ley.

- 3 El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación.

1.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1.3.1 GENERALIDADES

1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

- 1 El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión de la capacidad y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización y permanencia.
- 2 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo está determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado por este Plan General y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

1.3.1.2 Divisiones urbanísticas

- 1 Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar – bien de forma aislada, bien de forma conjunta- la obra de urbanización y/o de acondicionamiento del suelo que, en cada caso, sea necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto o autorizado por la ordenación propuesta por este PGE, se divide el suelo del TM de Dénia según la siguiente sistematización básica:
 - 2 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
 - 1) El objeto de esta clasificación es otorgar a cada clase un régimen diferente de derechos y deberes urbanísticos.
Se distingue:
 - a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos delimitados por el plan para seguir siendo, o, excepcionalmente ser, soporte de actividades y usos urbanos, incluidos los dotacionales, porque están totalmente urbanizados, con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare algún/os elemento/s para completar, o modificar, su urbanización, su ejecución puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas. En el/los Planes de Ordenación Pormenorizada, se podrán, excepcionalmente, delimitar enclave/s para los que se determine que la compleción o modificación de la obra de urbanización se deba realizar mediante Actuaciones Integradas, sin perjuicio de que, si así se indica expresamente en la ficha de gestión correspondiente al ámbito delimitado, en tanto esta se programa y ejecuta, se pueda completar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas.
- RÉGIMEN ESPECIAL DEL SUELO URBANO AFECTADO POR LOS DESLINDES: PROVISIONAL DES01/21/03/0001, Y PROBABLES: DES01/21/03/0002 Y DES01/21/03/0003.
- En tanto no se aprueben definitivamente el deslinde que le afecte, cualquier actuación en estos suelos queda condicionada a lo dispuesto en la normativa de Costas que le sea de aplicación.
- b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos, inicialmente en situación rural, que este PGE prevé que se destinen a usos urbanos y que puedan ser (códigos ZND-RE/TR-1.*), o seguir siendo (códigos ZND-RE-0.*) urbanizados mediante Actuaciones Integradas. Esta clase de suelo se compone, a su vez, de:
 - b.1) UU.EE/Sectores para nuevos desarrollos

- b.2) Dotaciones estructurales que, a los efectos de la gestión urbanística y con la finalidad de su obtención gratuita por la administración actuante, se adscriben a los sectores anteriores.
- c) Suelo No Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para proteger sus características naturales y medioambientales, su funcionalidad o sus valores económicos en cuanto soporte de actividades agrícolas y/o ganaderas, y, residualmente, por ser inadecuada su ocupación por usos urbanos para la consecución de los objetivos de este PGE, sin perjuicio de que puedan ser ocupados por nuevas infraestructuras públicas o por nuevos desarrollos urbanos, si así está previsto en las Directrices a Largo Plazo de este PGE o así se aprueba por la administración competente para la ejecución de dichas infraestructuras.
- 2) La delimitación de cada uno de los tipos de suelo se contiene en el plano PO.CLA, Clasificación del Suelo..
Los tramos de las Vías Pecuarias que transcurren en el medio rural tienen la consideración, por ley, de suelo no urbanizable protegido.
Excepcionalmente este PGE puede incluir de forma explícita¹⁰ parcelas de suelo urbano en sectores de suelo urbanizable, por convenir al modelo urbano y de gestión que determina este PGE.
El aprovechamiento de esas parcelas es el derivado la pieza de nuevo desarrollo en la que se emplace, sin que se tenga en cuenta a esos efectos las dotaciones externas adscritas, si en la cesión del % de Aprovechamiento que legalmente le corresponda en cada caso, pero la carga de urbanización es la de ese nuevo desarrollo deducidas las obras de urbanización que se hubiere hecho para urbanizar la parcela y a su cargo.

B) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- 1) Mediante la calificación del suelo este PGE realiza la asignación de usos urbanísticos, asignación que se hace de forma global para cada pieza urbana, para cada sector de nuevo desarrollo, para las nuevas grandes dotaciones en suelo urbano y urbanizable y para las grandes zonas rurales.
En el Plano de Ordenación PO. ZN+RP¹¹ se delimitan los diferentes ámbitos para los que se realiza tal asignación, que se completa con las determinaciones de ordenación contenidas en las Fichas de Ordenación.
- 2) Los usos básicos considerados son:
- a) Residenciales (RE.**)
 - b) Terciarios (TR.**)
 - c) Industriales (IN.**)
 - d) Aparcamiento (A)
 - e) Dotacionales (D.**)
 - f) Agropecuario (A.**)
 - g) Sin uso: natural o forestal.
- En el apartado 1.5 de estas Normas se desarrolla y detalla esta clasificación y se regulan las condiciones generales y específicas de los usos.
- 3) Los usos privativos urbanos se desarrollan, normalmente, en edificaciones y, complementariamente, en el espacio libre de parcela. La caracterización de las diferentes tipologías de edificación se contiene en 1.4 siguiente.
- 4) A los efectos de la asignación de usos se define:

- a) Uso característico: el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito considerado, y al que se refieren los demás.
 - b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen, coadyuvan al característico, por lo que caben siempre, pero en presencia de éste.
 - c) Usos compatibles, que son aquellos que pueden implantarse, en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no: lo será cuando su implantación resulta limitada de forma específica para el uso o caso que se trate.
 - d) Uso prohibido es aquel cuya presencia impide de forma manifiesta la consecución de los objetivos pretendidos por este Plan General para el ámbito a que se refiera, por lo que explícitamente no se permite su instalación en él. También se consideran prohibidos los no autorizados expresamente.
 - e) En la asignación de usos puede ocurrir que haya usos no incluidos en ninguna de las categorías anteriores: podrán instalarse si hay un planeamiento de detalle que lo autorice.
- 5) Para cada pieza¹² del suelo urbano se determina, en las Fichas de Ordenación, su código, su delimitación, su uso característico, los usos/edificaciones compatibles e incompatibles, las características morfológicas y tipológicas básicas, e incluso el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB), y los objetivos y/o criterios básicos a que debe atenderse el POP respecto de ella¹³. La delimitación, el IEB y las condiciones de implantación de los usos compatibles pueden ser matizadas por el POP.

Para cada sector de suelo urbanizable se determina, en las Fichas de Ordenación, su delimitación y superficie, uso característico, usos compatibles e incompatibles, sus características morfológicas y tipológicas básicas, la edificabilidad total y de los diferentes usos y el IEB, determinaciones a las que deben atenderse las especificaciones de los Planes Parciales que determinen la ordenación pormenorizada del sector.

Para las nuevas piezas dotacionales exteriores a los sectores de suelo urbanizable, y también para las piezas urbanas dotacionales existentes se determinan en las fichas CPO las características básicas de/para su acondicionamiento, que deben ser respetadas por los proyectos y/o planes especiales.

C) RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DOTACIONAL

- 1) Constituida por las dotaciones determinadas como tales y especificadas en el plano OE. Las restantes dotaciones constituyen la Red Secundaria o Local de Dotaciones Públicas, las cuales no se identifican en este PGE.

Los usos dotacionales se dividen en cuatro grandes grupos:

- Zonas Verdes
- Redes de comunicaciones
- Equipamientos
- Infraestructuras y Servicios Urbanos

En el apartado 1.5.8 de estas Normas se desarrolla esta división y se dan condiciones generales de estos usos.

Los usos dotacionales existentes son, normalmente, públicos y, excepcionalmente, también privados; los previstos de nueva implantación por este PGE son siempre públicos.

¹² Por pieza urbana se entiende, en este PGE, una forma o morfología característica del crecimiento urbano acaecido o en curso, que se diferencia de las de su entorno, y que, por tanto, resulta delimitable y caracterizable. A cada una se le ha asignado un código. La identificación de estas piezas arranca del Estudio Informativo: El Consolidado Urbano. Formación y Análisis.

¹³ Además, en las fichas de ordenación, se especifican otros aspectos, como afecciones y protecciones, que se entiende que no son determinaciones de calificación propiamente dichas de la calificación urbanística, sino que son derivadas de diferentes legislaciones sectoriales o de otras determinaciones del PGE (normalmente Catálogo de Protecciones).

¹⁰ Se indican en cada ficha.

¹¹ Plano de Ordenación: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA del SUELO y RED PRIMARIA DOTACIONAL.

- 2) La identificación y delimitación y asignación de uso específico de los diferentes elementos que constituyen la Red primaria se contiene en el plano de ordenación CLU-RPD.
- 3) La sustitución de un uso dotacional privado implantado sobre parcela, o parte de ella, adscrita a ese uso, se rige por el art. 37 LOTUP.
- 4) Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas –de urbanización o no- compatibles con la ordenación urbanística, en cualquier momento y clase de suelo, desarrollando el proyecto que se apruebe en cada caso y sea compatible con el Plan, salvo que, excepcionalmente, para dotaciones de gran tamaño y complejidad, se prevea que se determine previamente su ordenación detallada mediante Plan Especial, en cuyo caso la determinación de sus características y objetivos se contienen en las Fichas de Ordenación.

E) ACTUACIONES INTEGRADAS¹⁴ Y UNIDADES DE EJECUCIÓN¹⁵

Este Plan General, para el desarrollo urbanístico de la totalidad del Suelo Urbanizable, y, excepcionalmente, del Suelo Urbano, prevé varias Actuaciones Integradas, a cada una de las cuales le puede corresponder, para su desarrollo, una o varias Unidades de Ejecución. En las fichas de Gestión se completan las determinaciones estructurales sobre estas Actuaciones.

1.3.2 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES

1.3.2.1 Generalidades

- 1 Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos exigidos por la legislación aplicable.
- 2 La calificación por este PGE de un edificio como Incompatible con la ordenación del ámbito en que se emplace no es obstáculo para el ejercicio de la obligación de su conservación según al apartado 1 anterior.
- 3 El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Urbanística para regular las condiciones técnicas de conservación de los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones, la Inspección periódica de edificaciones y el estado ruinoso.

¹⁴ 72.1 LOTUP: Las actuaciones Integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias Unidades de Ejecución completas.

¹⁵ 72.2 LOTUP: Las Unidades de Ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

1.4 EQUIDISTRIBUCIÓN

1.4.0.1 En suelo urbanizable

- 1 Cada sector de nuevo desarrollo, bien residencial bien para actividades económicas (ZND-RE/TR-1.*), cuya delimitación se refleja en la correspondiente ficha de ordenación, y los suelos dotacionales adscritos -o la parte proporcional que le corresponda si se trata de suelos a repartir entre varios sectores-, especificados en la ficha de gestión, constituyen un Área de Reparto independiente.
- 2 El Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se determina como la edificabilidad prevista en superficie construida computable, expresada en m², y la superficie del Área de Reparto, expresada en m².
Si el PAI correspondiente se acompaña de Estudio de Mercado s/ 51.4.c *in fine* LOTUP, puede admitirse la ponderación de los diferentes usos y situaciones para el cálculo del AT.
- 3 El Plan Parcial que determine la ordenación de las primeras (ZND-RE/TR-1.*):
 - a) puede dividir el sector en varias Unidades de Ejecución; en ese caso se dividirá el Área de Reparto en tantas subáreas como unidades se hayan delimitado, en correspondencia unas de otras, repartiendo los elementos adscritos:
 - 1º Si se trata de dotaciones que no han de acondicionarse o urbanizarse a cargo del sector: proporcionalmente en superficie a las edificabilidades de cada Unidad.
 - 2º Si se trata de viarios que han de acondicionarse y sirven de acceso o conexión a una/s de las unidades y no a otra/s: se incluirán totalmente en la/s unidad/es a las que sirven.
 - 3º Atendiendo las indicaciones municipales en cuanto a la prioridad de unos u otros elementos dotacionales.
 - b) Determinará el Aprovechamiento Tipo del Área o Áreas, y
El Aprovechamiento Tipo de las Unidades así redelimitadas ha de ser igual entre ellas, admitiéndose no obstante diferencias que no superen el 15% sobre la de menor para compensar, justificándolo mediante Estudio Técnico, diferentes costos de urbanización.

1.4.0.2 En zonas urbanizadas (ZUR-**.**))

- 1 Constituirán un Área de Reparto independiente cada una de las Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, delimitadas en los planes que determinen la ordenación pormenorizada de la zona o zonas (POP o PRI), sin que pueda haber diferencias de más de un 15% sobre la menor entre el AT de entre cualesquiera dos que se emplacen en una zona cualquiera.
- 2 Las parcelas sujetas a Actuaciones Aisladas configuran, junto con el fragmento de vial inmediato que le da servicio, un Área de Reparto, sin perjuicio de que cada Actuación Aislada debe soportar su conexión a las redes de servicios urbanísticos que le permitan acceder a ellos.
- 3 En el caso de zonas en las que se prevé un incremento de aprovechamiento objetivo sobre el aprovechamiento subjetivo
 - ZUR-RE-PF c/ *Patrici Ferrándis*
 - ZUR-RE-LV cn/ *Llavador*
 - ZUR-RE-CE c/ *Calp-Benissa*
 - ZUR-RE-AV av/ *Valencia*
 - ZUR-RE-LL *Llibertat*
 - ZND-RE-MD *Marines-Deveses*ese incremento se utiliza para la gestión de suelo de elementos dotacionales y el exceso de aprovechamiento que en cada Actuación Aislada puede materializarse debe adquirirse mediante cualquiera de los modos previstos en el 76.4 LOTUP.
El POP correspondiente puede incluir justificadamente coeficientes que ponderen la edificabilidad de diferentes emplazamientos en base a las diferentes repercusiones del valor de suelo.

1.5 CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1.5.0.1 Criterio general para los sectores residenciales de nuevo desarrollo

Las reservas deben emplazarse preferentemente en aquella/s unidad/es en las que se prevea dotación docente de proximidad (Infantil y Primaria).

1.6 INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

1.6.1 INFRAESTRUCTURA VERDE

1.6.1.1 Concreción

La Infraestructura Verde, definida en la LOTUP como “...el sistema territorial básico compuesto [independientemente de su clasificación urbanística] por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores” se concreta CON CARÁCTER ESTRUCTURAL en este Plan General Estructural y se constituye por los espacios que se especifican y/o delimitan en el plano integrado en estas normas (plano NU-IV) y se relacionan y detallan en la tabla anexa a él y también seguidamente, , y podrá ser completada por los planes que lo desarrollen.

1.6.1.2 Regulación

En general los elementos que constituyen la Infraestructura Verde tienen regulación específica, que se identifica para cada uno de ellos seguidamente por remisión a la ficha de zona, en la que se detalla la regulación y se informa de las afecciones, complementada por estas Normas y el Catálogo de Protecciones de este PGE. No obstante, en algún caso singular se da regulación de uno o de un conjunto de elementos en cuanto integrante/s de la Infraestructura Verde.

	.Ficha de zona	otros
RED NATURA 2000		
LIC MONTGÓ	ZUR-RE-MI <i>Mitjans</i> ZUR-RE-A1 <i>Altomira 1</i> ZUR-RE-A2 <i>Altomira 2</i> ZUR-RE-CJ <i>Campussos-SJ</i> ZUR-RE-M6 <i>Marquesa 6</i> ZUR-RE-FL <i>Florida</i> ZUR-RE-MO <i>Montgó</i> ZRP-MU-PA <i>Paisaje</i> ZRP-NA-CO <i>Conector</i> ZRP-NA-MR <i>Montgó</i> ZRP-NA-SE <i>Segaria</i> ZRP-NA-ZH <i>Racons</i>	
LIC VALLS DE LA MARINA	ZUR-RE-MI <i>Mitjans</i> ZUR-RE-A1 <i>Altomira 1</i> ZUR-RE-A2 <i>Altomira 2</i> ZUR-RE-CJ <i>Campussos-SJ</i> ZUR-RE-M6 <i>Marquesa 6</i> ZUR-RE-FL <i>Florida</i> ZUR-RE-MO <i>Montgó</i> ZRP-MU-PA <i>Paisaje</i> ZRP-NA-CO <i>Conector</i> ZRP-NA-MR <i>Montgó</i> ZRP-NA-ZH <i>Racons</i>	
LIC MARJAL PEGO-OLIVA		
ZEPA MONTAÑAS DE LA MARINA		
ZEPA MONTGÓ-CAP DE SANT ANTONI		
ZEPA MARJAL PEGO-OLIVA		
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS		
ESPACIOS COSTEROS		
Litoral y Playas		ZRP-NA-LI (Playas y Litoral)
MONTES DE UTILIDAD Y DOMINIO PÚBLICO		
monte público AL 0118 Monte <i>Montgó</i>		ZRP-NA-MR <i>Montgó</i>
terreno Forestal Estratégico		ZR*_*_*_*_* ¹⁶ +PATFOR
ÁREAS AGRÍCOLAS		

Plà de Dénia
ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO s/ETCV
 PRR 24 *Montgó*

ÁREAS DE ELEVADO VALOR CULTURAL

Castell de Dénia
 Núcleo Histórico Tradicional *Denia*

“ *Baix la Mar*

La Xara
 Jesús Pobre

ÁREAS RURALES CRÍTICAS POR RIESGOS NATURALES

Riesgo de Inundación
 Cauces y entorno inundable inmediato

ÁREAS QUE EL PGE INCORPORA A LA IV

Terrenos en *La Cala* y *La Florida*

CONECTIVIDAD

RECORRIDOS ESCÉNICOS

AP-7

N-332

CV-723

CV-724

CV 725

CV-734

CV-735

CV-736

RECORRIDOS ESCÉNICOS SECUNDARIOS

VÍAS PECUARIAS

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

VÍA LITORAL

VÍA PARQUE

PRINCIPALES VIALES

OTROS

ZONAS VERDES ESTRUCTURALES

Parque *Bosc de Diana* DOT-PVP-BD

Parque *Alquerías* DOT-PVP-AQ

Les Basetes DOT-PVJ-BS

Castell de Dénia DOT-PVP-CS

Pz Chabás DOT-PVJ-CH

Marineta DOT-PVJ-MA

Glorieta DOT-PVJ-GL

Pz.Jaume I DOT-PVJ-JI

Parque *Gandía* DOT-PVP-GD

Parque *Torrecremada*

Jardines *Casa La Baronesa*

ÁRBOLES SINGULARES

1107 *Garrofer dels Clots/Riu Gorgos*

2283 *Eucaliptus Cámara Comercio*

2284 *Olivera del pouet de Maó*

2362 *Ficus de la alquería S. Vicent*

3005 *Olivera del Diluvi*

3006 *Ficus de la Torre de Doménech*

608 *Ficus de la Mistelera/Alquería de Serra*

2014 *Garrofer de ls Amples*

1106 *Palmera de la alquería de Ferrando*

CUEVAS

Cova de l'Andorrial

Cova de la Punta de Benimaquí

ZRP-MU-PL *Plà*

ZUR-NA-MR *Montgó*

ZUR-DT-CS *Castell*

ZUR-NH-NI Núcleo Intramuros

ZUR-NH-AI Ampliación Intramuros

ZUR-NH-RQ *Les Roques*

ZUR-NH-EE Ensanche Extramuros

ZUR-NH-PT *Pont*

ZUR-NH-RS *Raset*

ZUR-NH-SF *Sandunga-Fontanella*

ZUR-NH-MJ *Major*

ZUR-NH-CV *Convent*

ZRP-RI Riesgo de Inundación

ZRP-NA-CA *Cauces*

ZRP-MU-PA Paisaje

ZRP-AF-CT Carreteras NN.UU.2.2.1

Nva. GVA s/carreteras

“

“

“

“

“

Normativa autonómica s/Vías Pecuarias

ZRP-NA-CA

ZND-RE-1.1 *Playa-Torrecremada*

NN.UU. 1.8.7.3

ZND-DT-1.4

ZUR-DT-CS

“

“

“

“

“

NN.UU. 2.1.0.1

ZUR-DT-TO

Cat. Protecciones/sc.N /N 028

“ / “ /N 032

“ / “ /N 035

“ / “ /N 030

“ / “ /N 051

“ / “ /N 031

“ / “ /N 033

“ / “ /N 027

“ / “ /N 029

MICRORRESERVAS

Cova de l'aigua

Barranc de l'Emboixar

Les Rotes-A

Les Rotes-B

Les Rotes-C

UNIDADES DE PAISAJE DE ALTO VALOR

UP 06 *Punta de Benimaquí*

UP 09 *Tossal dels molins*

UP 17 Núcleo Central de Dénia

UP 04 *Plà de Dénia*

UP 02 *Racons*

UP 13 *Montgó*

RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE ALTO VALOR

RP 01 *Ermita de Sant Joan*

RP 02 *Drassanes/Almacenes portuarios*

RP 03 *Alquería pda. Benitzaina*

RP 04 *Castell i Muralles de Dénia*

RP 05 *Torre de Torre Carrals*

RP 06 *Torre del Gerro*

RP 07 *Ajuntament*

ZRP-NA-CO Conector y UU.EE

ZRP-NA-MR *Montgó*

ZRP-NA-CO Conector y UU.EE

ZRC-PT *Port*

ZUR-RE-HO *Hort*

“ *CV Convent*

“ *SN Senieta*

“ *SP Sant Pere*

“ *CO Colon*

“ *TQ Trinquet*

“ *BC Benicadim*

“ *SA Sant Antoni*

“ *SJ Sant Josep*

“ *MC Marqués de Campo*

“ *LV Lavador*

ZUR-NH-SP *Sant Pere*

“ *SF Sandunga-Fontanella*

“ *PT Pont*

“ *RS Raset*

“ *NI Núcleo Intramuros*

“ *RQ Les Roques*

“ *AI Ampliación Intramuros*

“ *EE Ensanche Extramuros*

ZUR-DT-CS *Castell*

ZRP-MU-PL *Plà*

ZRP-RI Riesgo de Inundación

ZRC-AG-0 *Trasdós Marines-Deveses*

“ *1 Santa Paula*

ZRP-NA-CA *Cauces*

ZND-DT-1.3 *Deportivo Polígono*

ZND-TR-1.1 *Mistelera*

ZRP-AF-CR Carreteras

ZRC-AG-4 *Safari*

ZRCP-NA-CA *Cauces*

ZRP-NA-ZH *Zona Húmeda*

ZRP-RI Riesgo de Inundación

ZRP-NA-MR *Montgó*

ZRP-NA-CO Conector y UU.EE

ZRP-MU-PA Paisaje

ZUR-RE-MO *Montgó*

Cat. Protecciones/scC/C01-003 BIC

ZUR-NH-PT *Pont*

“ / “ /C01-016 BRL

ZRC-AG-3 *Gorgos*

“ / “ /C01-001 BIC

ZUR-DT-CS *Castell*

ZUR-RE-BC *Benicadim*

“ / “ /C01-002 BIC

ZURP-MU-PL *Plà*

“ / “ /C01-005 BIC

ZRP-NA-MR *Montgó*

“ / “ /C01-006 BIC

ZUR-NH-NI Núcleo Intramuros

“ / “ /C01-002BRL

RP 08	<i>Esglesia NS^a Assumpció</i>	ZUR-NH-NI Núcleo Intramuros " / " /C01-007 BRL
RP 09	<i>Convent de les Agustines</i>	ZUR-NH-NI Núcleo Intramuros " / " /C01-010 BRL
RP 10	<i>Església i Convent StAntoni Padua</i>	ZUR-RE-CV Convent " / " /C01-008 BRL
RP 11	<i>Ermita St. Paula</i>	ZRC-AG-1 <i>Santa Paula</i> " / " /C01-005 BRL
RP 12	<i>Ermita St. Llúcia</i>	ZUR-RE-MO <i>Montgó</i> " / " /C01-005 BRL
RP 13	<i>Convent i Esglesia de J. Pobre</i>	ZUR-NH-CV Convent " / " /C01-008 BRL
RP 14	<i>Esglesia de Sant Mateu</i>	ZUR-NH-MJ Major " / " /C01-009 BRL
RP 15	<i>Molins de Jesús Pobre</i>	ZUR-NA-CO Conector y UU.EE. " / " /C03-004 BRL
RP 16	<i>Alquería Colomer</i>	ZUR-NA-CO Conector y UU.EE. " / " /C01-034 BRL
RP 17	<i>Antiga estació de ferrocarril</i>	ZUR-RE-CO Colón " / " /C01-147 BL
RP 18	<i>Antiga Llotja del peix</i>	ZRC-PT <i>Port</i> " / " /C01-142 BL
RP 22	<i>Les Tres Torres</i>	ZRP-MU-PL <i>Plà</i> " / " /C01-020 BRL
RP 23	<i>Ermita i Caseta del Pare Pere</i>	ZUR-RE-CJ Campussos-S.Joan " / " /C01-026 BRL
RP 24	<i>Riu Rau Gran de J. Pobre/del senyoret</i>	ZND-DT-1.7 <i>RiuRau</i> " / " /C01-030 BRL

En los recorridos escénicos y viales de la Infraestructura Verde queda prohibida la colocación de cualquier nueva barrera visual que impida sustantivamente la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

1.6.2 PAISAJE

1.6.2.1 Normas de Integración Paisajística

Artículo 1. Finalidad, ámbito de aplicación e interpretación.

1. La presentes Normas de Integración Paisajística (NIP) tienen por objeto el complemento de la normativa urbanística del Plan General Estructural de *Dénia*, con la finalidad de favorecer su desarrollo sostenible.
2. Derivan del Estudio de Paisaje, instrumento urbanístico que permite la caracterización y valoración del paisaje, la fijación de objetivos de calidad paisajística y el establecimiento de medidas de actuación para el cumplimiento de los mismos. Se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la *Comunitat Valenciana* (en adelante LOTUP). Se establecen en esta normativa determinaciones para permitir la protección de los paisajes naturales y rurales relevantes del municipio y para posibilitar el control de la escena urbana.
3. El ámbito de la presentes NIP se circunscribe al término municipal de *Dénia*. Se someten al ámbito de aplicación de estas normas los usos y actividades públicas y privadas así como los aspectos concretos relativos a la protección y gestión de los elementos paisajísticos destacables en el término municipal de *Dénia*.
4. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del *Ajuntament de Dénia*, utilizando siempre el Estudio de Paisaje y los anexos que contiene como documentos en los que se incluyen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa. En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales de interés paisajístico.

Artículo 2. Paisaje urbano consolidado.

1. El planeamiento de desarrollo podrá delimitar o establecer criterios para la delimitación de áreas que generan una especial repercusión sobre el paisaje, fijando las condiciones para su reinserción paisajística mediante programas de imagen urbana.
2. No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas-instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas-, y con las condiciones y en los ámbitos permitidos. Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de las instalaciones, y tienen la obligación de evitar en todo momento las provisionalidades, abandonos, mal estado y visibilidad ostensible. Para la colocación de estas instalaciones será obligatorio realizar un estudio a efectos de reducir el impacto visual del cableado. En el caso que perjudicara la percepción de la fachada serán eliminados o reconducidos con la colaboración de la compañía responsable.
3. Como norma general, las unidades exteriores de las instalaciones de climatización deberán colocarse en la cubierta de los edificios no siendo visibles desde la vía pública. En locales de planta baja, se permitirá además de lo anterior colocar la unidad exterior integrada en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical y se adaptará en su diseño material y color mediante rejillas o materiales similares.
4. Los rótulos informativos se ubicarán dentro de los huecos arquitectónicos de las plantas bajas.
5. Las intervenciones que dejen al descubierto las medianeras deberán tratar la misma como una parte del proyecto. Se suprimirán los elementos obsoletos (instalaciones, elementos residuales, antiguos revestimientos, etc.). Se repararán las patologías que presente y se adoptarán medidas para evitar que vuelvan a aparecer y se asegurará su estabilidad. No se considerarán finalizadas las obras hasta que la medianera esté completamente revestida con materiales que aseguren la perdurabilidad de la actuación y se cumplan los requisitos anteriores.

Artículo 3. Criterios para la mejora del espacio público.

1. En el caso de que se acometa la reordenación global del espacio público de una determinada zona, se redactará un estudio aplicando criterios homogéneos en el tratamiento. Los proyectos de ejecución de las posibles fases de actuación deberán respetar el contenido de dichos estudios previos en todo lo relativo a organización de las secciones viarias, disposición, tipo y formato de los materiales a utilizar (pavimentos, bordillos, alcorques, etc.), mobiliario urbano, alumbrado público, arbolado, etc.
2. La mejora de la movilidad peatonal deberá también tener en cuenta la creación y diseño de itinerarios peatonales de medio y largo recorrido por diversas zonas de la ciudad, fácilmente accesibles para los ciudadanos, con prioridad y continuidad peatonal en todos los cruces. El diseño deberá considerar la incorporación de las zonas verdes (parque, jardines, plazas) o espacios libres del entorno de dichos itinerarios peatonales. Su objetivo es atender la demanda ciudadana de espacios acondicionados para el ejercicio físico (deportivo, biosaludable, terapéutico u otros) en entornos netamente urbanos, que permitan caminar, correr, etc.

Artículo 4. Criterios generales de ordenación de los nuevos desarrollos.

1. El planeamiento de los nuevos desarrollos propiciará una estructura urbana adecuada para lograr una imagen identificativa, que siga un modelo con una trama urbana regular adaptada al territorio; y podrá definir sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad con los ya existentes, integrando la cualidad de la geografía al paisaje urbano, aumentando la densidad de las plantaciones vegetales y mejorando las condiciones ambientales y paisajísticas urbanas.
2. Se fomentará la integración en el paisaje que los rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación. Para ello, se evitará la creación de elementos que distorsionen o interfieran en las perspectivas más representativas, manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permitan el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.
3. Para la ordenación detallada de estos ámbitos de nuevo crecimiento, se tendrán en cuenta criterios relativos al fomento de la diversidad funcional y mezcla de usos en los nuevos tejidos urbanos, la adecuada distribución y accesibilidad de las zonas verdes, espacios públicos representativos y equipamientos públicos y privados, la adecuación al uso peatonal de los nuevos viarios y la organización jerarquizada del tráfico rodado, así como la utilización de tipologías edificatorias que permitan una adecuada configuración espacial de los núcleos urbanos.

Artículo 5. Criterios para la ubicación de zonas verdes y protección del arbolado.

1. Previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo, se procederá a la identificación y valoración de la importancia de los elementos vegetales presentes en el ámbito a ordenar, con el fin de integrar adecuadamente todos aquellos que resulte de interés conservar. En la documentación informativa del plan deberá constar dicho análisis.
2. Siempre que sea posible, las zonas verdes se harán coincidir con áreas en las que exista vegetación de interés, especialmente de porte arbóreo. En el caso de que no sea posible por criterios de ordenación de mayor interés, se estudiarán las posibilidades de trasplante de los ejemplares de interés.
3. Para la ubicación de las zonas verdes, se tendrá en consideración el criterio de una adecuada accesibilidad y proximidad a la población residente y que contribuyan, además, a reforzar la Infraestructura Verde del municipio. De esta manera, las nuevas zonas verdes se emplazarán con criterios de una mejor contribución a la conectividad y permeabilidad del sistema.

Artículo 6. Paisaje industrial.

1. Las instalaciones no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios sobre cubierta o en grandes estructuras individuales, con el fin de que no produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen.
2. La iluminación con fines publicitarios que se requiera será puntual y moderada, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector. Se potenciará la utilización de luminarias de bajo consumo energético y postes de poca altura.
3. Para el diseño y composición de las edificaciones, se potenciará la visión de conjunto unitaria. Los diseños incluirán volúmenes edificados homogéneos, continuos y compactos. Se priorizará la integración de los elementos productivos en la edificación principal, tendiendo a ofrecer una composición unitaria.
4. Se potenciará el uso de vallados permeables visualmente, sencillos y discretos frente a los sólidos y opacos. Se buscará asimismo una coherencia en el diseño de vallados para todo el sector, mediante la implementación de vallados iguales en cada parcela o diferentes pero que incorporen elementos comunes.
5. Con el fin de contribuir a la homogeneidad visual exterior, todos los elementos constructivos visibles desde el exterior de cada parcela tendrán tratamiento de fachada.
6. En los viarios y alineaciones se realizarán plantaciones con vegetación autóctona u ornamental naturalizada, con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se potenciará el uso de pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita. En el mismo sentido, los elementos de urbanización de viario ofrecerán una imagen de conjunto homogénea.
7. En los espacios de interior de la parcela se delimitarán las áreas de almacenaje menos visibles, y prohibiendo la acumulación de elementos en las zonas más visibles. Se tenderá a concentrar los volúmenes construidos como marquesinas, porches, silos, etc. en la edificación principal, siguiendo los criterios estéticos que rigen en toda la actuación. Se preverá el uso de vegetación en los límites de la parcela, acompañando o sustituyendo los vallados en las zonas de mayor accesibilidad visual.
8. Se deberá establecer un adecuado equilibrio en la relación entre zonas libres de edificación y espacio edificado. Siempre que, en los tratamientos de zonas verdes públicas o privadas de grandes dimensiones, se pretenda la plantación de especies de vegetación autóctona, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.

Artículo 7. Paisaje comercial.

1. Los usos comerciales se localizarán preferentemente en tramas urbanas consolidadas y espacios anexos, evitando la implantación de localizaciones comerciales exteriores a los desarrollos urbanos existentes o previstos.
2. Los proyectos constructivos desarrollarán espacios de calidad que mejoren el paisaje urbano y la integración del uso comercial en el entorno, incrementando su valor estético a la vez que minimizando su impacto visual. El tratamiento final que será similar al de las zonas urbanas colindantes en cuanto a urbanización, sección de calles, aceras, arbolado, mobiliario urbano y alumbrado público. Los aparcamientos se integrarán en la ordenación, priorizando los de carácter natural mediante la plantación de especies vegetales autóctonas. Se definirán criterios unitarios para vallados y cerramientos,

priorizando su carácter natural, así como para la señalización y publicidad, que se procurará su integración en las edificaciones. Se procurará la introducción de sistemas de iluminación viaria fundamentados en energías alternativas que reduzcan el consumo y la contaminación lumínica.

Artículo 8. Paisaje urbano exterior.

1. Se evitarán elementos distorsionadores que oculten las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno, con especial atención al *Montgó* y al *Castell de Dénia*, así como a los ejes litorales oriental (*Les Rotes-Torre del Gerro*) y occidental (*Parc de les Bassetes-Escullera Nord*).
2. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares de los conjuntos urbanos de *Dénia*, *La Xara* y *Jesús Pobre*, ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.
3. Los accesos y entradas a la ciudad de *Dénia* y a los núcleos de *La Xara* y *Jesús Pobre*, tanto desde las carreteras como de los caminos rurales principales, deben dotarse de una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, y deberán propiciar el tratamiento previsto en el apartado anterior.

Artículo 10. Paisaje agrario.

1. Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de tales actividades.
2. Cualquier actuación pública o privada deberá evitar elementos distorsionadores que provoquen cierres visuales en suelo rural, modificando el sistema de espacios abiertos con actuaciones tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas hacia hitos culturales, naturales o el paisaje tradicional agrario, desfigurando su visión.
3. Se respetarán las perspectivas visuales desde los lugares próximos a caminos, zonas de dominio público hidráulico, senderos de pequeño recorrido homologados, vías pecuarias recorridos escénicos integrados en la Infraestructura Verde.
4. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
5. Los proyectos de actuaciones que pudieran afectar a elementos de infraestructura hidráulica históricos deberán incluir un apartado de identificación y valoración de la importancia de estos elementos para su protección y conservación.

Artículo 11. Criterios y directrices para la tramitación de expedientes de minimización de impactos ambientales generados por núcleos de viviendas en suelo no urbanizable.

1. Con arreglo a la legislación vigente, se podrán delimitar en suelo no urbanizable núcleos de viviendas consolidados con el fin de minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya realizado al margen de los procesos formales de urbanización y edificación.
2. El Plan Especial que desarrolle la ordenación pormenorizada de cada uno de estos núcleos incorporará un estudio de integración paisajística específico, con los contenidos determinados por la legislación vigente.
3. La delimitación de cada núcleo se ceñirá a las parcelas de las viviendas afectadas e incluirá los terrenos inedificables estrictamente necesarios para la integrar la infraestructura verde de su ámbito territorial, ultimar la trama de borde y la implantación de las dotaciones públicas necesarias.
4. El proyecto de urbanización incluirá las obras estrictamente imprescindibles para atender las necesidades residenciales existentes y la minimización de impactos territoriales: suministro de agua potable, depuración de aguas residuales, recogida regular de residuos sólidos (integrada en la gestión municipal) y conexión del núcleo con la red viaria municipal.

5. Para el diseño y construcción del viario interior de núcleo y su conexión con la red viaria municipal se seguirán los criterios de calidad definidos en esta normativa de integración paisajística, adecuándose a la realidad orográfica, al parcelario y a la red de caminos existente.
6. Para el diseño de las zonas verdes se seguirán los criterios de protección y gestión definidos en esta normativa de integración paisajística.

Artículo 12. Protección del relieve

1. En suelo urbanizable el trazado del viario se diseñará teniendo en cuenta la mayor adaptación posible a la orografía inicial.
2. Las actuaciones que se proyecten en suelo no urbanizable común se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto si se trata de actuaciones de edificación como de movimiento de tierras.
3. En suelo no urbanizable protegido, se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, con especial atención al *Montgó*, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
4. Se velará por la restauración paisajística y ambiental de las explotaciones extractivas con arreglo a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente. El *Ajuntament de Dénia* podrá establecer, mediante planeamiento especial o normativas específicas, las condiciones de restauración que permitan conseguir los objetivos de calidad paisajística establecidos para cada unidad de paisaje.

Artículo 13. Protección de cauces.

1. Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, (de acuerdo con la legislación vigente), en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en la legislación vigente.
3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en elementos paisajísticos lineales.

Artículo 14. Protección del litoral.

1. Se entiende por dominio público marítimo-terrestre (mar territorial, aguas interiores y ribera del mar), zona de servidumbre de protección y zona de influencia en suelos no urbanos, los terrenos determinados en la definición del artículo primero de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, y el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, o legislación que la modifique o sustituya,
2. La realización de obras o actividades en las zonas relacionadas en el punto anterior se someterá a los trámites o requisitos exigidos en la legislación vigente.
3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen sustantivamente la escena visual de la ribera del mar, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en elementos paisajísticos lineales.

Artículo 15. Protección de la vegetación.

1. En suelo no urbanizable, se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales la masa forestal sea de baja calidad. Los sistemas de repoblación a utilizar no desvirtuarán los usos del suelo en el pasado. Las labores silvícolas se integrarán en el paisaje. Asimismo, queda prohibido:
 - La repoblación forestal de especies alóctonas.
 - La introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

- La tala de cualquier elemento arbóreo (independientemente de sus características) o el desbroce de cualquier superficie con vegetación natural silvestre sin la obtención de la autorización y correspondiente licencia por parte de la administración local.

Artículo 16. Protección visual y acceso al paisaje.

1. Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde la ciudad de Dénia y los núcleos de La Xara y Jesús Pobre, así como desde los municipios limítrofes, con especial interés, al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como el frente litoral o las sierras cercanas.
2. Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes desde el municipio, tales como montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas del municipio como son el *Montgó*, la *Segària*, la *Sella* y la *Serra de Celletes*, impidiendo ocultación generalizada y/o global desde los territorios incorporados a la Infraestructura Verde.
3. Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles.
4. Cualquier actuación (edificación, movimiento de tierras, instalación de cartelería, etc.) que pudieran interferir en la percepción de elementos protegidos, requerirá la redacción de un estudio de integración paisajística de tramitación municipal en el que se analice la incidencia sobre dichos elementos.
5. La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.

Artículo 17. Normas de Integración Paisajísticas específicas de los Nuevos Desarrollos

- 1 ZND-RE-1.1 Playa-Torrecremada
Ningún punto de las edificaciones en el campo visual delimitado por la CV725, el Castell y la CV7301 alcanzará la cota +30 m.
- 2 ZND-RE-1.2 Capçades
Edificación abierta, de baja altura
- 3 ZND-RE-1.3 Pinaret
Edificación abierta, de altura baja o media
No se crearán muros ciegos sobre las parcelas coincidentes con los límites del sector.
- 4 ZND-RE-1.4 Riu Rau
Edificación cerrada, de baja altura.
Las traseras de las parcelas podrán alcanzar los límites sur y oeste del sector.
- 5 ZND-TR-1.1 Tres Torres
La ordenación permitirá la visión completa de la fachada sur de la edificación principal de la finca Tres Torres desde el 60% de la CV-725 interior al sector.
El C3-020 BRL (EE) debe incorporarse a zona verde del sector.
- 6 ZND-TR-1.2 Mistelera
Se dispondrá zona verde sobre el camí Fondo, preferentemente en la parte oriental, separando las actividades del sector del núcleo urbano de La Xara.
- 7 ZND-TR-1.3 San Pedro
Edificaciones abiertas de alturas bajas o medias.

1.6.2.2 Zonas rurales de afección visual desde las carreteras

Se prohíbe el emplazamiento indiscriminado de nuevas edificaciones en las zonas rurales de afección visual desde las carreteras, considerando como tal emplazada hasta 500 m desde la arista exterior de la calzada y visible desde la carretera (a 2 m de altura en el límite exterior de la calzada), pudiendo autorizarse:

- Servicios Públicos
- Estaciones de Servicio
- Las imprescindibles para la explotación agraria de la finca y que no admita otro emplazamiento alternativo.

1.7 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.7.0.1 Concepto, alcance y clases

- 1 Las presentes Condiciones Generales de la Edificación regulan las características generales que han de observar los diversos elementos de las edificaciones y construcciones, y sus instalaciones.
- 2 Según los aspectos que regulan estas condiciones se dividen en:
 - a) Condiciones de Volumen.
 - b) Íd Estéticas, de Seguridad, Salubridad y Dotación.
 - c) Íd. de los usos
- 3 Son de aplicación a las Obras¹⁷ de Nueva Edificación y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío de sus objetivos.
- 4 Estas condiciones se complementan con las establecidas en las Normas Particulares (NUP.) o las relativas al Suelo No Urbanizable de este Plan General, de aplicación a ámbitos específicos; si bien, si esas establecieran alguna determinación incompatible con estas Normas Generales, prevalecerá sobre estas últimas.
Los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de este Plan General deberán observarlas y remitirse a ellas, omitiendo su reiteración.

1.7.1 CONDICIONES DE VOLUMEN

1.7.1.1 Ordenación de la edificación

- 1 Tipos: La ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada ámbito urbano específico, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas piezas urbanas. Esta regulación se contiene en las NUP. correspondiente a cada una de las zonas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación:

- a) Edificación según alineación de vial (EC.**). Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal a vía pública de la parcela, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle, permitiéndose los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos y, salvo que se prohíban expresamente en la normativa particular, también patios abiertos a fachada.
Esta tipología admite las siguientes variedades:
 - Edificación cerrada densa (EC.DN): cuando la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, si bien puede limitarse la ocupación, porcentualmente o por retranqueos específicos, para la totalidad o parte de las alturas que se autoricen.
 - Edificación cerrada limitada (EC.LM): cuando se define una fachada interior, bien por definición de una alineación interior, bien por determinación de un fondo máximo edificable.
 - Edificación semicerrada (EC.SM): cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana, o, con referencia a la parcela, no alcanza uno de los linderos laterales.
 - Edificación retranqueada (EC.RT): cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo, que puede ser diferente para las diversas plantas del

edificio, obligatorio, o en su caso mínimo, para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

- b) Edificación abierta (EA.**): Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance, normalmente, los linderos de aquella. Salvo que la normativa particular lo prohíba se admite alcanzar el lindero (no frontal) cuando la nueva se adose a otra existente, o cuando se trate de una actuación conjunta de dos o más parcelas adosándose las edificaciones entre sí en el lindero común. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos, cada uno de los cuales se destina con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, se denomina vivienda pareada. Esta tipología admite las siguientes variedades:
 - Edificación aislada: cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.
Admite variantes:
 - EDA.AS cuando se trata de vivienda unifamiliar aislada.
 - EDA.BE íd, íd, residencial en bloque exento
 - EDA.IT íd, íd, industria o terciario en bloque exento
 - Edificación agrupada (EA.AG): cuando cada edificación alberga en su interior un sólo local, se sitúa sobre una parte de parcela de utilización privativa vinculada al local, y se adosa lateralmente a otra u otras vecinas sitas en la misma parcela. Se admite en todos los usos.
- c) Edificación de volumetría específica (EVE): cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho de los anteriores, sino que se dispone de modo particular para cada parcela, a través de una composición de volúmenes, flexible o no, contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación, normalmente Estudio de Detalle. Se admite con todos los usos.

- 2 Elementos de referencia: Para determinar la posición concreta de la edificación se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

- a) Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición en planta del edificio. Son los siguientes:
 - i) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según la posición cabe distinguir: lindero frontal, o simplemente frontal, que es el límite con la vía pública¹⁸, testero, que es el lindero opuesto al frontal en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular; y laterales, que son el resto de los linderos.
 - ii) Alineación Exterior: es la señalada por el Plan para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables o dotacionales. Este Plan General determina, para el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, estas alineaciones en el plano OP, pudiendo reajustarse mediante Estudio de Detalle. En este señalamiento se distinguen dos casos: Alineación Exterior Actual, que está materializada en la realidad física, o determinada por un instrumento de gestión urbanística o un proyecto de urbanización que se asume por este Plan, o que se deriva de las anteriores de forma simple y sin replanteos topográficos complejos; y Alineación Exterior Nueva determinada ahora por el Plan, y que, por contra, no está materializada físicamente ni determinada jurídicamente y para su determinación en el terreno exige la práctica de operaciones de campo complejas con intervención de técnico especializado.
En todo caso la precisión o instrucciones de replanteo de estas alineaciones, y de la longitud y configuración de los chaflanes¹⁹, se determinará, a solicitud de interesado o de oficio, por los servicios técnicos municipales, mediante Documento Informativo de Alineaciones Oficiales. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido y procedimiento de expedición de ese Documento.

¹⁸ Coincidente con la Alineación Exterior.

¹⁹ Criterio de longitud de los chaflanes:

- Núcleo Histórico a Área equivalente (Protección Ambiental s/catálogo):
No se determinan más chaflanes mas que los existentes. En caso de reconstrucción de una finca que lo presente estos podrán eliminarse.
- Otras zonas residenciales: En el plano se han dibujado los chaflanes: longitud 5 m.
- Zonas Industriales: 15 m

- iii) Alineación Interior o Fondo máximo edificable: es la paralela a la alineación exterior a una distancia igual al fondo máximo edificable, o fondo, y puede referirse a la totalidad o a parte de la altura autorizada.
- iv) Área de Movimiento de la Edificación. En correspondencia con el señalamiento de Alineación Interior, es la parte de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en el caso de Edificación Cerrada, y queda delimitada por el frontal, los linderos laterales y una paralela a aquel a una distancia igual al fondo edificable determinado, y/o el lindero de fondo si dista menos del frontal que el fondo edificable o este no se fija. Puede referirse a la planta baja o las de piso.
- También pueden diferenciarse varias Áreas en una parcela, si dispone de varios frontales individualizados, o si en el mismo frontal se autorizan diferentes alturas²⁰, y si se suplementan²¹ se aplican las siguientes reglas para determinar diferentes subáreas:
- 1º Cada área se considerará hipotéticamente dividida en subáreas en correspondencia y coincidentemente con la hipotética división de la parcela en subparcelas para la determinación del plano de referencia de la planta baja según las reglas del apartado b)iii) siguiente.
- 2º Si en una subárea se permiten diferentes alturas²², se volverá a considerar subdivida hipotéticamente, en la forma que convenga al proyecto, en dos o más, de forma que la superficie de cada nueva subárea²³ sea directamente proporcional a la de la parte del subfrontal asociada.
- Puede ser, si así se determina expresamente, de efectos indirectos y entonces se utiliza solo para el control de la edificabilidad, sin que se exija que la edificación respete sus límites.
- v) Retranqueos: son las separaciones, normalmente mínimas o, en su caso, fijas, que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas, como el eje de una vía, las diferentes alineaciones, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela, linderos, etc. Cuando la separación entre la construcción y el elemento se dé en función de la altura de aquella, debe cumplirse que la distancia en proyección horizontal entre un punto cualquiera -o el específico que se indique- de la edificación requerida y cualquiera otro -si no se indica lo contrario- del elemento de referencia ha de ser superior a la función que se determine aplicada al desnivel o diferencia de cota en altura que presenten ambos puntos entre sí.
- vi) Línea de Edificación: Se determina en frentes a carreteras de suelos urbanos y urbanizables: constituye el límite a partir del cual pueden emplazarse las construcciones aéreas y/o subterráneas, constituyendo el resto, hasta la alineación exterior, espacio libre de parcela.
- b) Los elementos de referencia altimétricos que se utilizan para la determinación de la posición en altura o nivel de todo o parte del edificio; son los siguientes:
- i) Rasante: es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. Al igual que con la Alineación Exterior, y con análogas especificaciones acerca de su precisión y/o replanteo, se distingue entre Rasante Actual y Nueva Rasante.
- ii) Cota: es la altura o desnivel a que se encuentra, referida a un plano horizontal de referencia, un punto determinado del terreno, o de una construcción o urbanización, respecto a un plano horizontal de referencia.
- iii) Plano de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cabe distinguir:
- Edificación según alineación a vial: la posición del plano de referencia de la planta es de un metro –u otra distancia si así lo indica la normativa particular- sobre la cota de la acera en el punto medio del frontal de la parcela, salvo si el desnivel de la rasante a lo largo de dicho frontal, forme o no esquina, excede de un metro, en cuyo caso se dividirá en tramos adyacentes, cumpliéndose las condición de que en cada tramo el desnivel sea inferior al señalado, correspondiéndole a cada uno un plano de referencia individualizado, según la definición anterior, dividiéndose

hipotéticamente la parcela en partes y asignándose a cada parte un plano con arreglo a las siguientes condiciones:

1ª La división no sea artificiosa, sino derivada de la aplicación llana del fondo edificable, si este está determinado, o, en su defecto, que la superficie de cada parte, en relación con las restantes, sea proporcional a la longitud del frontal correspondiente, y

2ª Cada parte sea adyacente al tramo de alineación correspondiente al plano. Cuando una parcela presente varios frontales independientes se considerará, también hipotéticamente, y a estos solos efectos, dividida en tantas parcelas como frontales independientes con arreglo a las condiciones 1ª y 2ª anteriores, aplicándose en cada una la regla anterior con sus condiciones, para la determinación de los planos de referencia.

- Edificación abierta o aislada: la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja, y si es variable a cada parte le corresponde un plano diferente.
 - Edificación regulada por volumetría específica la posición del plano de referencia de la planta baja la específica el instrumento de ordenación que determina la composición de volúmenes correspondiente.
- c) Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:
- i) Cercado o cerramiento de parcela: es la cerca situada sobre los linderos.
 - ii) Plano de fachada: es el plano normalmente vertical que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.
 - iii) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.
 - iv) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios.

1.7.1.2 Ocupación

- 1 La ocupación de parcela determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada, e, implícita y complementariamente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada de la planta baja y superiores. Excepcionalmente se puede diferenciar la ocupación por plantas, por usos, etc. Si no se indica lo contrario la determinación de ocupación se refiere a la totalidad de la edificación.
- A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela de la planta o conjunto de plantas en que se encuentren, ni los elementos salientes sobre la vía pública, ni las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela, ni el cerramiento de parcela
- 2 Las formas en que, normalmente, se determina en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar es:
- a) Directamente mediante el señalamiento de un coeficiente o relación porcentual entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
 - b) Indirectamente mediante el señalamiento de separaciones de la edificación a elementos de referencia planimétricos.
- Si se da el caso de que se señalen los parámetros de ocupación directa e indirecta, y hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerá el que permita emplazar la edificabilidad asignada, y si ambos lo hicieren el menor.
- 3 Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:
- a) Construcciones subterráneas: podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos o a otros elementos de referencia si las Normas Particulares así lo exigen.
 - b) Locales para albergar instalaciones técnicas que convenga emplazar independientemente de la principal, como transformadores eléctricos y análogos.
 - c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de

20 Usual en los casos de parcelas de esquina

21 Lo que en el caso de varios frontales independientes y no limitación del fondo ocurre siempre.

22 Es decir, en parte del frontal (o subfrontal) se permite una altura determinada en nº de plantas y en otra parte o partes otra u otras.

23 subsubárea

edificación aislada o abierta, o en las de cerrada si se sitúan fuera del área ocupable, se retranquearán de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento.

- d) Aparcamientos de superficie, que podrán cubrirse con elementos ligeros no cerrados.
- e) Caseta de portería.
- f) En las parcelas calificadas con uso característico residencial para vivienda unifamiliar aislada en parcela exclusiva se admite una pequeña construcción de hasta 2,50 m de altura y 20 m² de superficie ocupada, para usos complementarios, que podrá adosarse a lindero pero no al frontal.

1.7.1.3 Edificabilidad

- 1 La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela.
- 2 A los efectos de medición y cómputo de edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:
 - a) Superficie construida de la edificación: es la suma de las superficies construidas de todos los locales y piezas que integran la edificación, y deducida la superficie útil de los locales no computables.
 - b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, bien de forma directa, bien indirecta, a través de elemento común de la edificación o del espacio libre de parcela.
 - c) Superficie construida de un local: la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitios en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie de los espacios construidos cubiertos, pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos), que se integren en el local.
 - d) Locales no computables: los locales o la parte de ellos cuya altura sea menor de 1,50 m. Tampoco son computables los garages-aparcamiento de dotación de la edificación que se emplacen en planta inferior a la baja.
- 3 La asignación de la edificabilidad en las Normas Particulares o en los instrumentos de ordenación que desarrollen este Plan General puede revestir las siguientes modalidades:
 - a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta, o, bien de una cuantía total para un ámbito determinado.
 - b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.
- 4 Superficie útil: Si se destina a vivienda la definida como tal en las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Si se destina a otros usos el 80% de la construida.

1.7.1.4 Alzado

- 1 Las condiciones de alzado definen el perfil de la edificación.
- 2 Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:
 - a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si su altura libre no excede de 1,50 m.
 - b) Plantas de sótano o subterráneas: En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y que sobresalen de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m, contado desde dicha rasante hasta el trasdós del techo.

- c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel igual o inferior al definido como plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.
- d) Entreplanta: salvo que las Normas Particulares lo impidan, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro de su volumen útil, con acceso desde él y formando a todos los efectos parte del mismo local. La superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del tercio de la útil del local a nivel de planta baja estricta, y la altura libre mínima es de 2,20 m, o más si el uso lo requiere.
- e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.
- f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.
- g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. Se utiliza en el sistema de ordenación de la edificación por volumetría específica.
- h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós del techo o arranque de cerchas de cubierta de la planta más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.
- i) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.
- j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima absoluta es de 2,20 m, si se trata de piezas habitables es de 2,40 m; en planta baja de 3,20 m si se trata de edificación alineada a calle. La altura libre máxima de planta baja es de 3,50 m, o 5,80 m si se autoriza entreplanta, y la de pisos de 3,00 m excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura. En naves industriales no rigen estas limitaciones.
- k) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja.

3 En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

- 4 En la asignación de alturas de edificación que se realiza en las Normas Particulares para cada zona, se indica normalmente:
 - a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.
 - b) Altura de plano de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial y alturas mínimas/máximas de planta baja y plantas de piso, si fueren diferentes de las expresadas antes.

Estas limitaciones se aplican sobre cada parcela y dentro de ella sobre cada Área de movimiento de la edificación, o, si es el caso, sobre cada una de las subáreas

- 5 Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las construcciones que expresamente se autoricen en la Ordenanza Municipal, y en tanto ésta no se formule o no lo regule:
 - a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con las limitaciones de alzado y/o pendiente que se determinen en las NUP.
 - b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
 - c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conductos y cuartos de máquinas del ascensor.
 - d) Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria, ajustados justificadamente a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen. No se consideran como tales los traseros o locales de almacenaje, salvo que

- se ubiquen bajo los faldones de la cubierta, sin que estos presenten en su arranque o en su desarrollo elevaciones artificiosas²⁴ ni presenten una altura libre superior a 2,20 m.
- e) Elementos ornamentales y de jardinería.
 - f) Chimeneas, antenas y elementos de señalización.
 - g) **Elementos de publicidad permitidos.**

6 Respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese otra determinación en la normativa específica, es de dos.

1.7.2 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN

1.7.2.1 Norma general

- 1 **Condiciones Estéticas**
 Se regularán, con carácter general, mediante Ordenanza Municipal.
 Los elementos salientes de las construcciones sobre la vía pública podrán autorizarse sólo cuando se trate de partes no cerradas y decorativas de la edificación: marquesinas, jardineras y análogos, cuando sustenten la relación entre los usos de esta y el espacio público: balcones y análogos o cuando se trate de estancias al aire libre integradas en la edificación: terrazas y análogos, pero, en este último caso, la configuración de cada estancia cumplirá la condición de que la parte útil que vuele ha de ser de superficie no superior a la que quede emplazada en los vuelos del solar o parcela. En ningún caso se autorizará que sobre la vía pública se dispongan las partes cerradas de la edificación o aquellas, que, aún siendo abiertas, como los tendedores, para las que se exige, por razones estéticas, que estén protegidas de vistas desde la vía pública.
 Las Normas Particulares pueden detallar las condiciones de este carácter de aplicación directa, que habrán de ser respetadas por la Ordenanza citada.
- 2 **Salubridad**
- a **Medio no rural:** Se exige que toda nueva edificación en suelo no rural esté conectada a la red pública de alcantarillado en los términos que detalle la Ordenanza Municipal específica de este servicio.
 El criterio de la Ordenanza debe ser:
- Exigencia de conexión a la red de alcantarillado en:
 - los sectores de nuevo desarrollo, tanto residencial como terciario: en todos los casos.
 - en el suelo urbano:
 - allí donde el Plan Director indique que se trate de zona con servicio de Alcantarillado.
 - en aquellas zonas en las que el cronograma del Plan Director prevea la ampliación de la red.
- Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado, a su cuenta y riesgo.
- Posibilidad de utilización de sistemas alternativos allá donde el Plan Director lo indique
 Para las zonas que resten sin servicio podrá admitirse la resolución del saneamiento mediante sistemas alternativos que impliquen un análogo nivel de protección ambiental.
 En las zonas residenciales existentes se exige que cada una de las autorizaciones de vertido al DPH debe contemplar más de 250 hb. Equivalentes.
 Si se opta por recogida de aguas mediante depósito estanco el Ayuntamiento debe aportar un certificado de impermeabilidad y un contrato de recogida de aguas suscrito con empresa gestora habilitada que incluya todos los puntos individuales de recogida o bien uno por cada grupo de 250 hb equivalentes y será la administración municipal la encargada de gestionar y centralizar todos los depósitos estancos.

- b **Plan Director de Saneamiento:** Para prever y programar temporalmente la realización de infraestructuras de saneamiento en las zonas que carecen de ella y las mejoras que se estime necesario introducir en la red existente se prevé Plan Director de Saneamiento (PDS), a formular por el Ayuntamiento con el VºBº de la CHJ.

Los criterios básicos de ese PDS son:

- Plazo de vigencia: indefinido, con necesidad de revisión quinquenalmente (5 años).
- Preverá las extensiones de red que razonablemente, con los medios económicos y administrativos que se estimen pueden aplicarse, puedan ejecutarse.

- c **Medio rural:** Cabe distinguir:

- Usos residenciales o análogos (a los solos efectos del vertido de aguas residuales) inmediatos a las redes de alcantarillado urbanas: deben conectarse a ellas, como si se tratase del medio no rural.
- Usos residenciales (id, id) no inmediatos: Si no se trata de aguas derivadas de procesos industriales resolverán su vertido al terreno mediante instalación de depuración de oxidación total, bien individual bien mancomunada entre varios vecinos.

Para áreas de concentración (densidad superior a 3 viv/Ha bruta; número de viviendas 10 o más) de viviendas emplazadas en el medio rural, protegido o no, el Ayuntamiento podrá promover Programas de Minimización de Impacto de Vertidos, mediante Plan Especial, que delimitará los ámbitos y concretará las instalaciones de salubridad a ejecutar, cuyo costo podrá ser repercutido, de acuerdo con la ley, a los beneficiados por las obras del programa.

- Si se trata de aguas derivadas de procesos industriales, e incluso artesanales, terciarios y/o agropecuarios deberán resolver deberán disponer de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

- 3 **Abastecimiento de agua**

Se exige que toda nueva edificación en suelo no rural esté conectada a la red pública de abastecimiento de agua, en los términos que detalle la Ordenanza Municipal específica de este servicio.

El criterio de la Ordenanza debe ser:

- Exigencia de conexión a la red:
 - En los sectores de nuevo desarrollo, tanto residencial como terciario: en todos los casos.
 - En el suelo urbano:
 - allí donde el Plan Director indique que se trate de zona con servicio de suministro domiciliario de agua.
 - Ídem en aquellas zonas en las que el cronograma del Plan Director prevea la ampliación de la red.
- Posibilidad de utilización de sistemas alternativos allá donde el Plan Director lo indique
 Para las zonas que resten sin servicio podrá admitirse la resolución del abastecimiento domiciliario mediante sistemas alternativos que impliquen un análogo nivel de suministro.

Plan Director de Abastecimiento de Agua: Para prever y programar temporalmente la realización de infraestructuras de almacenaje y distribución de agua potable en las zonas que carecen de ella y las mejoras que se estime necesario introducir en la red existente se prevé Plan Director de Abastecimiento de Agua, a formular por el Ayuntamiento con el VºBº de la CHJ.

Los criterios básicos de ese PDS son:

- Plazo de vigencia: indefinido, con necesidad de revisión quinquenalmente (5 años).
- Preverá las extensiones de red que razonablemente, con los medios económicos y administrativos que se estimen pueden aplicarse, puedan ejecutarse.

- 4 **Dotación**

Toda nueva edificación en suelo no rural debe estar provista de aparcamiento de vehículos automóviles en la cuantía exigida por la normativa autonómica, y por las normas sobre usos de este PGE y, en su caso, por la Ordenanza municipal específica sobre la dotación de aparcamientos en la edificación.

Puede exonerarse de esa exigencia los emplazamientos que así se prevean en el/los POP/s o en la Ordenanza, en los que se podrá sustituir por plazas de bicicletas y vehículos de dos ruedas de propulsión eléctrica.

La Ordenanza también podrá contemplar la exigencia general de aparcamientos para bicicletas y vehículos de dos ruedas de propulsión eléctrica.

²⁴ Tales como faldones que arrancan en su parte inferior de antepechos o petos, y soluciones análogas.

1.8 CONDICIONES DE LOS USOS

1.8.1 CONDICIONES GENERALES

1.8.1.1 Concepto y alcance

- 1 Son las que, con carácter general, se imponen a los usos, actividades, construcciones e instalaciones, para que, por su observancia, conjuntamente con la de la normativa supramunicipal bien general bien sectorial de aplicación para cada uso o conjunto de usos, y de las Normas Particulares, se garantice la consolidación de las determinaciones urbanísticas de este Plan.
- 2 Son de aplicación a la Instalación, Mejora y/o Ampliación de Actividades, y también a las Obras de Nueva Planta, las de Acondicionamiento y Reestructuración y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío en sus objetivos..
- 3 Estas Condiciones se agrupan en:
 - a) Condiciones Generales, aplicables a la totalidad de los usos.
 - b) Condiciones Específicas de cada uso o grupos de usos.

1.8.1.2 Condiciones Generales de los usos

- 1 **Compatibilidad de actividades**
 En el medio urbano, o lindante con vivienda o actividad legalmente consolidada que implique la estancia permanente de personas, sólo podrán instalarse actividades inocuas según la definición de estas por la legislación, o las calificadas que dispongan de las medidas correctoras y de prevención necesarias.

 Para que una actividad pueda instalarse en el medio urbano, o lindante con vivienda o actividad legalmente consolidada que implique la estancia permanente de personas, deberá:
 - i) No realizar operaciones que generen, y transmitan al exterior, radiaciones, incluso lumínicas (deslumbramientos) o emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas que puedan causar daños a la salud de las personas, a los bienes inmuebles o que deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.
 - ii) Eliminar los gases y vapores que produzca hacia el exterior por chimeneas de características adecuadas.
 - iii) Instalar la maquinaria y ejercer las actividades de forma que las vibraciones que produzca no sean percibidas por terceros emplazados fuera del emplazamiento de la instalación sin necesidad de medida en el exterior.
 - iv) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los especificados en estas Normas.
 - v) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.

La implantación de una actividad terciaria o industrial no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras previstas, no admitiéndose en el entorno de estas actividad que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en ellas, en los términos del art. 10.3 del Decreto 104/2014 de 4 de julio, del *Consell*, por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de Reservas Dotacionales Educativas (DOGV 08.07.2014), para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de la Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos en las parcelas educativas incumplan los parámetros establecidos en la ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

- 2 **Observación de las condiciones**
 El cumplimiento de las condiciones se comprobará en los siguientes lugares:

- a) En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación de transmisión atmosférica.
- b) En cualquier punto del perímetro urbano del local, edificio o parcela, en función del tipo de localización que adopte la actividad, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.
- c) En donde se indique expresamente en la normativa.

1 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

No se permite que la actividad emita perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la de aquellos que la originan.

2 Ruidos

- a) El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la norma UNE 21/314/75 y su medida se realizará en los lugares de observación señalados y en cualquier local vecino o no afectado por la actividad.
- b) Se realizarán dos series de medidas:
 - i) en condiciones de paro: de día
de noche
 - ii) en funcionamiento: de día
de noche.
- c) Los límites de recepción sonora en el interior de los locales vecinos y/o afectados, en función del uso de estos, son los que a continuación se detallan, expresados en dbA, dándose dos valores, que corresponden a límites de día y de noche.

i) Usos dotacionales	
Sanitario	25/20
Cultural	30/30
Docente	40/30
ii) Terciario	
Hospedaje	40/30
Oficinas	45/40
Comercio	55/40
iii) Residencia	
Piezas habitables	35/30
Pasillos, aseos, cocinas	40/35
Accesos comunes	50/40
- d) En todo caso, entre las 22h y las 8h, el nivel sonoro en el local o domicilio vecino afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dbB al de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

3 Aguas residuales

- a) Las aguas residuales verterán al alcantarillado municipal, salvo que se trate de vivienda o instalación en el medio rural que resuelva su vertido al terreno o cauce público, con las condiciones que se impongan en cada caso.
 Cuando se trate de aguas procedentes de procesos industriales y análogos se depurarán previamente hasta alcanzar las características que permita su tratamiento por la instalación de depuración municipal.
- b) Se formulará Ordenanza sobre Condiciones y Uso del Alcantarillado que desarrollará estos criterios y que determinará al menos:
 - i) Las condiciones de la obra civil de las instalaciones de acometida a la red municipal de alcantarillado.
 - ii) Las condiciones de vertido al alcantarillado, con determinación de las sustancias con prohibición absoluta de vertidos, o con limitaciones cualitativas o cuantitativas, a fin de proteger la red o las instalaciones de depuración y de garantizar el tratamiento por estas de las aguas.
 - iii) La cuantía de los vertidos y sus variaciones temporales.
 - iv) Las condiciones excepcionales de vertido al terreno o cauce público, tanto en lo que se refiere a la obra civil como al efluente.

4 Residuos sólidos

- a) Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial y la vivienda, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida en el local en que se producen, en adecuadas condiciones para evitar la emisión de olores, gases y molestias.
 Cuando se trate de otro tipo de residuos no admisibles por el Servicio, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos en vertedero autorizado, o destruirlos por su cuenta.
- b) Se formulará Ordenanza para regular este aspecto.

1.8.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS

1.8.2.1 Clasificación

- 1 Se consideran los siguientes usos:
 - Residencial
 - Terciario
 - Industrial
 - Dotacional
 - Aparcamiento
- 2 Para cada uso, o grupo de ellos, se detallan las condiciones específicas que han de satisfacer. También se especifican que usos se consideran complementarios a nivel de local, edificio o parcela.

1.8.3 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

1.8.3.1 Concepto y clases de usos residenciales

- 1 Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.
- 2 Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:
 - a) Vivienda familiar (RE.V*): corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.
 - b) Residencia comunitaria (RE.CM): alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.
- 3 Según la configuración de la edificación, unifamiliar (RE.VU), agrupación residencial (RE.VA) o edificio residencial (RE.VC).
 En la vivienda unifamiliar (RE.VU) la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente y exclusiva. Si la normativa particular admite otros usos compatibles pueden autorizarse la formación de locales independientes para esos usos, si tienen acceso directo desde la vía pública.
 La agrupación residencial (RE.VA) se caracteriza porque la edificación se compone a su vez de varias, adosadas lateralmente entre sí, sin superponerse en altura, de forma que cada edificación alberga una sola vivienda y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela cuyos vuelos son de utilización privativa vinculada a la edificación que en el se emplaza y que puede ser cercado, accediéndose desde la vía pública a estos espacios bien directamente –en cuyo caso si la normativa lo autoriza puede destinarse a los usos compatibles autorizados-, bien a través de una

red interior común de espacios libres destinados a la circulación y a la instalación de servicios comunes: aparcamientos, instalaciones deportivas o recreativas, etc. La edificación subterránea puede destinarse a aparcamiento y a instalaciones y trasteros, comunes o privativas, de los locales y viviendas.

Es edificio residencial (RE.VC) el que alberga un conjunto de locales, predominando los destinados a vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos construidos comunes de circulación, que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- 4 Se consideran usos complementarios las actividades terciarias, tipo oficinas y servicios personales, e industriales, tipo taller artesanal o de reparación, desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 33,33% de la superficie útil total del local.
- 4 Atendiendo a la utilización económica:
 - Vivienda común
 - Vivienda turística

La primera es la de utilización por su titular o en alquiler sometido a la legislación de arrendamientos urbanos; la segunda la regulada por la ley autonómica sobre vivienda turística. Inicialmente toda vivienda es susceptible de su utilización común o turística, si bien por ordenanza municipal se podrán delimitar ámbitos, emplazamientos y/o situaciones en los que, justificadamente, se restrinja la posibilidad de utilización turística.

1.8.3.2 Condiciones de los usos residenciales

- 1 Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:
 - a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m².
 - b) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza por 50 m² útiles de vivienda, salvo especificación diferente en las Normas Particulares.
- 2 A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie construida del local que lo albergue no sobrepasa los 600 m², y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

1.8.4 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

1.8.4.1 Concepto y clases de usos terciarios (TR.**)

- 1 Los usos terciarios (TR.**), son aquellos cuya actividad consiste, en general, en la prestación de servicios a personas físicas y/o jurídicas.
- 2 A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en:
 - a) Hostelería (TR.HT)
 - b) Comercio (TR.CM),

- c) Oficinas (TR.OF), y,
- d) Recreativo (TR.RC).
- e) Otros (TR.OT)

1.8.4.2 Hostelería (TR.HT)

- 1 Alojamiento Temporal: los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados o en espacios al aire libre.
- 2 Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil de las piezas en que se desarrollen estos usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

1.8.4.3 Comercio (TR.CM): Concepto y clases

- 1 El uso comercial corresponde a las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada; también se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios personales, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.
- 2 A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:
 - a) Por la naturaleza de la actividad:
 - 1) uso comercial propiamente dicho: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios, y
 - 2) servicios: personales.
 - b) Por sus características mercantiles:
 - 1) local comercial, y
 - 2) agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial.
 - c) Por su tamaño:
 - 1) pequeños y medianos establecimientos, y
 - 2) grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la definida en el art. 2.3 Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano²⁵, excede de 2.500 m².
- 3 Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.
- 4 Los grandes establecimientos comerciales (TR.COM.GE) sólo podrán instalarse en los emplazamientos que autorice expresamente el planeamiento.
En todo caso su autorización por el planeamiento no exime de la exigencia de la autorización autonómica prevista en el art. 1.2. del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano.

1.8.4.4 Oficinas (TR.OF)

²⁵ Superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

- 1 El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.
- 2 Se admite como usos complementarios los restantes terciarios, siempre que la superficie útil afectada sea inferior al 20% de la total.

1.8.4.5 Actividades Recreativas (TR.RC)

- 1 Corresponde a:
 - a) las actividades que implican acumulación de personas, tales como, espectáculos, casinos, discotecas, bingos y similares, y
 - b) Restauración y análogos: Venta de productos alimentarios para su consumo, normalmente, en el propio local.
- 2 Como usos complementarios se admite el comercio y oficinas, integrados en el propio local, limitada su superficie al 20% del total.

1.8.4.6 Otros (TR.OT)

- 1 Comprende este grupo los usos cuya función es proveer servicios de educación, religiosos, atención a la salud, ocio y bienestar, e incluso la de proporcionar servicios técnicos necesarios propios de las aglomeraciones urbanas, de forma análoga a la prestación de servicios de las administraciones públicas (Usos dotacionales públicos- equipamientos).

1.8.5 CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

1.8.5.1 Concepto y clasificación de los usos industriales (IN.**)

- 1 Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
- 2 Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:
 - a) Producción industrial (IN.PI): la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, almacenaje y distribución de los productos que intervienen en el proceso.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista (IN.AL): actividades de almacenamiento y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.
 - c) Talleres de reparación (IN.TR): actividades cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.

- d) Producción artesanal (IN.PA): actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
- 3 Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:
- a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.
- b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.
- 4 Se consideran usos complementarios del industrial, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular, siempre que su superficie útil no exceda del 20% del total.

1.8.6 CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO (CA.**)

1.8.6.1 Concepto y clases

- 1 Los aparcamientos son espacios, cerrados o no, reservados y acondicionados para el estacionamiento temporal de vehículos automóviles autorizados a circular normalmente por las vías públicas.
- 2 Se distingue:
- a) Aparcamiento público anexo o en la red viaria pública (CA.AV).
- b) Aparcamiento Privados (CA.P*).
- Y a su vez:
- i) Aparcamiento Privado Común (CA.PL)
- ii) Aparcamiento Privado Vinculado (CA.PV).
- En el primer caso el aparcamiento se desarrolla en la red viaria pública, en espacios reservados en esta para tal finalidad, bien de forma diferenciada en plataformas específicas, bien de forma indiferenciada, utilizándose los carriles de circulación general de la vía para acceder a las plazas de aparcamiento, e incluso de forma mixta.
- En el segundo se trata de aparcamientos para la utilización por el común, normalmente con contraprestación económica, en suelos de titularidad privada o, excepcionalmente, pública, normalmente patrimonial.
- En el último caso se trata de aparcamientos emplazados, vinculados y al servicio de los usos privados o dotacionales públicos autorizados en la misma parcela.

1.8.6.2 Condiciones específicas de los aparcamientos

- 1 Este Plan General, en sus planos de Ordenación, puede determinar diversos emplazamientos en la red viaria para su acondicionamiento y utilización como Aparcamiento Público. No obstante el Ayuntamiento podrá, sin que suponga alteración del planeamiento, modificarlos o destinar otros enclaves de la red viaria a aparcamiento.
- 2 Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones de los aparcamientos, tanto públicos como privados y de los vados para su acceso desde la red viaria pública.

- 3 El aparcamiento vinculado y al servicio de los usos autorizados en la misma parcela se admite en todos los casos en que no se prohíba el uso aparcamiento de forma específica.

1.8.7 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

1.8.7.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos

- 1 Los usos dotacionales públicos son aquellos, realizados directa o indirectamente por la Administración Pública, cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su relación, educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar servicios técnicos necesarios propios de las aglomeraciones urbanas.

- 2 Los usos dotacionales se dividen²⁶ en:

Zonas Verdes : V*. A su vez:

- Parques: VP
- Jardines: VJ
- Áreas de Juego: VA

Red de comunicaciones:

- Red viaria: CV.*. A su vez:
 - 4.1.1 viario urbano: CV.U (Incluye las travesías de las carreteras)
 - 4.1.2 viario rural: Este, a su vez:
 - o caminos: CV.CM
 - o vías pecuarias: ZRP-AF-VP
 - o carreteras: CV.*(código de la carretera)
- aparcamientos públicos integrados en la red viaria: CV.AV
- áreas peatonales: CV.AP*
- Aparcamientos: CA
- Red ferroviaria: CF

Equipamientos: Q*- o Q*-***. A su vez:

- Educativo-Cultural: QE-***). A su vez:
 - Centros Docentes: QE-DOC
 - Centros Culturales: QE-CUL
- Deportivo-Recreativo: QD-***. A su vez:
 - Centros Deportivos: QE-DOC
 - Campos de golf: QE-GLF
 - Centros Recreativos: QD-RCR
- Sanitario-Asistencial: QS-***. A su vez:
 - Centros Sanitarios: QS-SAN
 - Centros Asistenciales: QS-ASI
- Administrativo-Institucional: QA
- Residencial-Dotacional: QR
- Dotacional Múltiple: QM
- Asistencial-sanitario(SD)
- Servicios administrativos (AD)

Infraestructuras y Servicios urbanos: QI-***. A su vez:

- Genérico: QI
- Hidráulicas: QI-HID
- Transporte²⁷: QI-TRA
- Servicios urbanos: QI-SUR

²⁶ s/D 74/10.06.2016 Consell GV.

²⁷ Estaciones ferroviarias; metro; áreas de servicio de carreteras; nudos de tránsito; aeroportuarias, marítimas, etc.

- Tratamiento de residuos: QI-RES
- Seguridad: QI-SEG

- 3 Jerarquización y codificación
Pueden formar parte de la Red Primaria de dotaciones públicas determinada por el Plan, en cuyo caso están reflejadas en el plano OE y su código se completa con una "P" inicial²⁸, o sólo de la red secundaria, en cuyo caso no aparecen en el plano OE y sí en el OP y su código se inicia con una "S".
- 4 Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental urbana y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas. Los servicios administrativos son actividades terciarias, clase oficinas, prestadas por la administración. Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones destinadas a la provisión de diversos servicios y suministros públicos a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas. Las infraestructuras comprenden aquellas instalaciones, aparte de la red viaria, destinadas a servir de soporte técnico a las actividades urbanas: instalaciones de transporte, abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de evacuación de aguas, etc. La red viaria está constituida por los espacios acondicionados para la circulación rodada de vehículos y el tránsito de las personas e incluso animales, y el aparcamiento.
- 5 Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio.
- 6 La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones, en función de su calificación urbanística determinada por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo:
- Si la parcela está calificada para ser destinada a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse según la regulación legal.
 - Si la parcela no está calificada para uso dotacional público, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en ella.

1.8.7.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos

- 1 Las características de las edificaciones y de las obras de acondicionamiento del terreno de los usos dotacionales satisfarán las siguientes reglas generales:
- las necesarias y/o convenientes para el adecuado cumplimiento de la función a que se destine,
 - si se trata de edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela, se realizarán de manera que resalten su carácter estructurador del medio urbano o rural en que se emplacen,
- y el cumplimiento de las siguientes condiciones particulares:
- Si se emplazan en suelo urbano: las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentre, según plano de Ordenación Estructural, excepto si no estuviere incluido en zona alguna, en cuyo caso serán:
 - Si está edificado: las que presente, pudiendo ampliarse libremente hasta en un 20%.
 - Si no lo está, o estándolo la ampliación es superior al % anterior:
 - si no ocupan la totalidad de la manzana: la del resto no dotacional, de esta, y si fueren varias las calificaciones de ese resto, cualquiera de los contiguo/s, o
 - si ocupan la totalidad de la manzana: libres.

Si estas condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse cumpliendo los siguientes requisitos:

- Ordenación fundamentada en específico Estudio de Integración Paisajística, aprobada como modificación puntual de la ordenación pormenorizada.
- Acondicionamiento de las medianerías de los edificios lindantes existentes que resulten vistos por la nueva ordenación por cuenta del titular del edificio dotacional.

Potestativa y alternativamente si, y solo si, se trata de uso docente, las determinadas por el vigente Decreto 104/2014:

- Edificabilidad: 1 m² út/m²s
 - Ocupación: 50%
 - Retranqueos: libres, tanto a frontal/es como a laterales
 - Altura máxima: 3 plantas; 12 m de altura de cornisa s/plano de referencia de la planta baja.
 - Forma del edificio y cubiertas: sin limitación.
 - Aparcamiento: el que determine el programa de necesidades o norma que lo sustituya, total o parcialmente.
- Si se emplaza en suelo no urbanizable: libres.
 - En cualquier caso: satisfarán las condiciones de los usos residenciales, terciarios, industriales o de aparcamiento que, por la función, le resulten de aplicación a sus instalaciones complementarias y no resulten contraproducentes para el uso principal.

1.8.7.3 Condiciones específicas para los espacios libres

- Las áreas de juego y los jardines son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano. En ellos se permiten usos deportivos e infraestructurales al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50/20/10% de la total de cada área/jardín/parque o parque; también se permiten, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templete, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.
- Los nuevos parques deberán ajustarse a las condiciones de ordenación previstas específicamente.
- Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positivamente para la calificación como solar a la parcela servida. En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de la fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos con carácter general en las presentes Normas.

1.8.7.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

- Por Ordenanza Municipal se regularán las condiciones a que han de sujetarse las obras de urbanización. En tanto se formule serán las que en cada caso se determinen mediante informe técnico.
- Las fichas contenidas en las NUP relativas a las condiciones exigidas para el desarrollo de las UE previstas por este Plan General especifican, en su caso, determinadas características de las obras de urbanización de estas que habrán de ser observadas en todo caso.

1.8.8 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PRIVADOS

1.8.8.1 Norma general

- 1 Son aquellos que funcionalmente son análogos a los públicos pero que presenten particularidades por las que, excepcionalmente, no puedan adscribirse totalmente a los usos terciarios, o en su caso industriales, tales como Templos religiosos tradicionales, etc.
- 2 Satisfarán las condiciones exigidas a los públicos, excepto aquellas determinaciones que no sean aplicables por precisamente el carácter privado, y no público, de la dotación, excepto la edificabilidad, que no podrá ser superior a la normal aplicable para los usos privados convencionales de la zona.

1.9 MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL MODELO TERRITORIAL

Para la eliminación, reducción o minimización de los efectos ambientales negativos que el presente PGE puede producir sobre el medio, se establecen una serie de medidas protectoras y correctoras que han de permitir la compatibilización de la ordenación prevista con la protección del entorno. Las medidas planteadas se refieren principalmente a actuaciones previas a la realización de cualquier intervención sobre el territorio, pero también a actuaciones ya realizadas de tal forma que se basan en la adopción de criterios de sostenibilidad para la planificación de la ordenación del territorio. Para mayor concisión y claridad las medidas se plantean por factores ambientales afectados.

1.9.1 MEDIDAS PROTECTORAS

1.9.1.1 ATMÓSFERA/CLIMA

- Para evitar altos valores de ruido se atenderá a lo dictaminado en el Estudio Acústico así como a las normas de aislamiento de la edificación contra el ruido y las vibraciones.
- En lo referente al uso de maquinaria necesaria para los movimientos de tierra asociados a la ejecución de actuaciones urbanísticas se atenderá a lo siguiente:
 - Realización de labores de mantenimiento de maquinaria en lugares autorizados: podría producirse contaminación química debida a la manipulación en el medio natural de lubricantes y combustibles de la maquinaria especializada; por ello, se prohíbe la realización de estas operaciones de mantenimiento y limpieza en el área del proyecto, debiéndose realizar las mismas en talleres autorizados. Además, la maquinaria que se vaya a utilizar durante la ejecución de las obras será revisada con objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc.
 - El estado de mantenimiento de la maquinaria afectará al funcionamiento de los motores pudiendo producirse alteraciones en función de la puesta a punto de los mismos. Concretamente, los impactos derivados de una combustión deficiente, así como la generación de niveles de ruido por encima de los permitidos, podrán evitarse adoptando las siguientes medidas:
 - Mantenimiento de las máquinas con motor de combustión: se conseguirá que los niveles de emisión de gases se sitúen dentro de los límites marcados por la Ley 22/1983 de 21 de noviembre de protección del Ambiente Atmosférico, así como la Ley 6/1996, de 18 de junio, que modifica la Ley 22/1983. Los vehículos se someterán rigurosamente a las inspecciones técnicas de vehículos (ITV) cuando sea necesario. Se empleará maquinaria con catalizador de tres vías, así como modelos de bajo consumo.
 - Instrucciones de conducción: se contemplarán diversas pautas sobre conducción para los conductores de la maquinaria. Entre ellas estarán: evitar el exceso de velocidad, realizar una conducción suave (sin aceleraciones ni retenciones), parar las máquinas en periodos de espera o planificar los recorridos para optimizar el rendimiento, evitando el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada cuando sea innecesario.
 - Minimización de partículas en suspensión (polvo): para minimizar al máximo la generación de polvo en suspensión provocada por el tránsito de maquinaria pesada por los caminos, será necesario proceder al riego de los accesos antes del paso de los vehículos.
 - Se minimizarán las zonas de acopio de materiales las obras procedentes de la excavación, de tal manera que se reduzca al máximo las zonas afectadas.
 - Los materiales extraídos se extenderán adaptándose en lo posible a la superficie natural del terreno, y cuando por su volumen o naturaleza dificulten el uso normal del terreno, se procederá a su retirada.
- En el desarrollo de la ordenación pormenorizada se atenderán los siguientes criterios:
 - Limitaciones de usos en edificaciones preexistentes afectadas por riesgos climáticos.
 - Consideraciones sobre captación de energía renovable en edificaciones.
 - Condiciones de admisibilidad de materiales de construcción según el carbono o energía embebidos.
 - Condiciones en materia de alineaciones y rasantes.

- Condiciones para los proyectos de urbanización en los temas relativos al ciclo del agua, la gestión de las aguas de escorrentía, el albedo de los materiales contra la isla de calor urbana, alineaciones viarias de arbolado y diseño de zonas verdes.

1.9.1.2 SUELO

- Será un criterio imprescindible para el diseño de cualquier actuación la máxima adaptación al terreno, siguiendo siempre que sea posible las curvas de nivel, para así evitar movimientos de tierra innecesarios y creación de grandes desmontes y terraplenes. En el caso de producirse sobrantes de tierra, se emplearán en las labores de restauración posteriores o de no ser necesarios, se retirarán a vertedero controlado.
- Todos los sectores urbanos y urbanizables contarán de estudio geotécnico previo que precise el riesgo inherente a áreas inestables para mitigar el posible impacto o riesgo.
- Se aplicará la Norma Sismorresistente a las futuras construcciones según Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02); y se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico de la *Comunitat Valenciana*, aprobado mediante el Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell.
- Durante la ejecución de obras de urbanización de los sectores propuestos se aplicarán obligatoriamente las siguientes medidas:
 - Se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido, al terreno, en especial se evitará cualquiera que pueda afectar de forma directa o indirecta al dominio público.
 - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos diarios para evitar la generación de polvo.
 - La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con silenciadores.
 - El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas ajardinadas del sector en construcción.
 - Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.
 - Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no se produzcan molestias para el bienestar y la tranquilidad de la población.
- La normativa urbanística incluye criterios de gestión y normas de uso que compatibilizan con el riesgo de erosión en las zonas rurales.

1.9.1.3 HIDROLOGÍA

- Se aplicarán a todos los cauces públicos del municipio el dominio público hidráulico, integrados en la Zona Rural Protegida Natural de Cauces (ZRP-NA-CA), y su área de afección en función de lo referido al reglamento de la ley de aguas. La afección del dominio público hidráulico de todos los cauces públicos municipales tendrá una franja lateral de 5 m de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y una franja lateral de 100 m de anchura, que conforma la zona de policía.
- El PGE orienta los futuros desarrollos urbanísticos hacia las zonas no inundables, tratando de paliar las afecciones en suelos urbanos consolidados. Por consiguiente, se atenderá a lo dictaminado en los estudios de inundabilidad del PGE, así como al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, teniendo en cuenta las zonas de flujo preferente y la afección por riesgo de inundación con un periodo de retorno de 500 años.
- El desarrollo de los sectores planteados tendrá en cuenta la delimitación previa del dominio público hidráulico y la afección por el régimen de corrientes derivados del estudio de inundabilidad del PGE. En este sentido, la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.
- Protección de captaciones subterráneas de agua para consumo humano.
 - En el plano ZN+RP por remisión al de Memoria/Estudios Informativos/Planos/I.P.OZ (Pozos) se especifica el emplazamiento de estos y los perímetros de las diferentes zonas de protección:
 - I Microbiológica
 - II Dilución y Control
 - III Captación.
 - En la zona I no se permite el vertido de aguas residuales al suelo.

En las zonas I y II se controlará la incorporación de materias potencialmente contaminantes al suelo. A tal fin se completará la actual Ordenanza del Medio Rural (aprobada por el Ayt. 29.12.2005, BOPA 13.05.2006).

En las zonas I, II y III no se permiten nuevas captaciones de agua.

1.9.1.4 MEDIO BIÓTICO

- Las Ordenanzas y planes para desarrollo de este PGE tendrán en cuenta la normativa de regulación de usos las normativas sectoriales aplicables a la Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA) del Parque Natural de *El Montgo*, y, en aquellas zonas que les afecte adaptarán el Decreto 70/2009 de Flora Vascular en aquellas zonas que les afecte.
- Para el desarrollo y posterior aprobación de los sectores colindantes con terrenos considerados como forestales en el vigente Plan de Acción Territorial Forestal de la *Comunitat Valenciana*, así como cualquier otra actuación urbanística en el término municipal de *Dénia*, se elaborará un Plan de Autoprotección de núcleo de población aislada o Urbanización que recoja el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la *Comunitat Valenciana*, el Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de *Dénia* y el Plan de Prevención de Incendios Forestales del Parque Natural del Monte *Montgó*.
- Cualquier actuación de actividades económicas (industrial, terciaria o de servicios) que linde con los terrenos forestales elaborará su propio Plan de Autoprotección de empresa que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la *Comunitat Valenciana*, el Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de *Dénia* y el Plan de Prevención de Incendios Forestales del Parque Natural del Monte *Montgó*. Cualquier obra a realizar para la ejecución de proyectos o sectores urbanísticos en el entorno de terrenos forestales se ajustarán a las medidas de prevención de incendios forestales reflejadas en el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones
- Las zonas de nuevos desarrollos que no estén ordenadas pormenorizadamente que lindan con terrenos forestales se adecuarán a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de prevención de incendios. Por consiguiente, es de aplicación en el planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables residenciales colindantes con suelo forestal las condiciones mínimas siguientes:
 - Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 m de anchura.
 - La referida franja de protección, así como el camino perimetral, que han de separar la zona edificada o industrial de la forestal se integrarán en el planeamiento urbanístico y no afectarán a suelo forestal clasificado como no urbanizable.
 - La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir una anchura mínima libre 5 m, altura mínima libre o gálibo 4 m y capacidad portante del vial 2.000 kp/m².
 - En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para la circulación de 7,20 m.
 - Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.
 - Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación, y dispondrán de una faja de protección de 10 m, a cada lado del camino, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie.
 - En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en las actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes perimetrales. Los hidrantes deben estar situados en el perímetro exterior de la zona edificada, en lugares fácilmente accesibles, fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y

una presión mínima de 10 m.c.a. Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

- La normativa urbanística de desarrollo de este PGE en las zonas rurales incluirá determinaciones y exigencias de previo informe ambiental previo a la concesión de licencias municipales en las áreas donde se conozca la presencia de poblaciones de flora y fauna de interés conservacionista. De este informe específico sobre la situación de dichas poblaciones en el ámbito espacial del proyecto, se valorarán las posibles afecciones que se deriven sobre las mismas, debiendo justificarse, en cualquier caso, la falta de afección significativa. Se indicarán las medidas preventivas y/o correctoras a implantar, encaminadas a garantizar las condiciones ambientales apropiadas para la pervivencia de la especie en el ámbito de actuación.

1.9.1.5 AGUA, RESÍDUOS Y RECURSOS ENERGÉTICOS

- Será obligatorio la implantación de un sistema de recogida selectiva de residuos en los nuevos desarrollos urbanísticos, planificando el espacio necesario en los viales para la ubicación en la calzada de las áreas de aportación con los diferentes contenedores, en función de la normativa legal vigente.
- Se atenderá a lo dictaminado en el art. 15 sobre exigencias básicas de ahorro de energía del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. De cualquier manera, las viviendas a realizar en los sectores residenciales atenderán, en la medida de lo posible, a criterios de bioconstrucción, en especial a cuestiones de orientación, exposición y diseño.
- Como regla general se respetará la distancia de 500 m de las explotaciones mineras a núcleos residenciales.

1.9.1.6 INFRAESTRUCTURAS

- Se atenderá a lo dispuesto en el estudio de movilidad que acompaña al PGE.
- El diseño del proyecto de los viales de red primaria incorporará, en la medida de lo posible, carril-bici y plataforma peatonal que eviten la dependencia del automóvil privado, además de favorecer la movilidad e interconexión entre áreas urbanas.

1.9.1.7 PATRIMONIO

Se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones, que incluye elementos del patrimonio cultural, natural y paisajístico.

1.9.1.8 PAISAJE

Se atenderá a todas las medidas previstas en el Estudio de Paisaje del PGE.

1.9.2 MEDIDAS CORRECTORAS

1.9.2.1 ATMÓSFERA/CLIMA

En el alumbrado público se fomentará el uso de instalaciones de bajo consumo que propicien el ahorro energético.

1.9.2.2 SUELO

Se tendrá en consideración la posible aplicación del Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por la que se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la *Comunitat Valenciana* así como la normativa estatal relativa al mismo.

1.9.2.3 HIDROLOGIA

Se atenderá a lo dispuesto en el Estudio de Inundabilidad de este PGE.

1.9.2.4 MEDIO BIÓTICO

- En el ajardinamiento urbano se utilizarán especies autóctonas, adaptadas a las condiciones del territorio.

- En las zonas verdes, públicas y privadas, se prohíbe la utilización de especies consideradas como invasoras, en cualquiera de los niveles: europeo, estatal y autonómico. El Ayt. de *Dénia* velará activamente para su cumplimiento.
- Con el objeto de asegurar los desplazamientos naturales de la fauna silvestre, contribuir a la conexión ecosistémica, al intercambio de flujo genético y a garantizar el adecuado mantenimiento de la biodiversidad, los vallados de propiedades o públicas en las zonas rurales deberán ajustarse a los criterios del Decreto 178/18.11.2005 del Consell, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos, o legislación que lo sustituya.

1.9.2.5 USOS DEL SUELO, ECONOMÍA Y POBLACIÓN

Todos los suelos integrantes de la Infraestructura Verde tendrán, en la normativa urbanística de desarrollo de este PGE, determinaciones de protección y conservación, previstas o no en las normativas sectoriales.

1.9.2.6 AGUA, RESÍDUOS Y RECURSOS ENERGÉTICOS

- En los desarrollos urbanísticos existentes se adoptarán medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes, mediante sistemas de saneamiento que impidan fugas incontroladas de aguas residuales y su conducción hacia sistemas de depuración que permita su reutilización.
- El vertido generado por los desarrollos urbanísticos deberá cumplir con los límites establecidos en el modelo de Ordenanza de Vertidos de EPSAR.
- Se considera fundamental el uso sostenible de las nuevas demandas de agua. Para procurar el uso racional y eficiente del agua se dispondrán con las mejores condiciones técnicas las redes de distribución de los nuevos desarrollos, y también las instalaciones interiores de los diferentes usos en ellos para minimizar el consumo de agua (reutilización de aguas grises, grifería, etc.)

1.9.2.7 INFRAESTRUCTURAS

1.9.2.8 PATRIMONIO

1.9.2.9 PAISAJE

Se atenderán a las medidas previstas en el Estudio de Paisaje.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS

2.1.0.1 Planeamiento de desarrollo previsto

1 Se prevé el siguiente planeamiento de desarrollo:

a) Plan de Ordenación Pormenorizada para la ordenación detallada del suelo urbano.

El POP puede descomponerse²⁹ en los siguientes ámbitos, en concordancia con la sistematización que este Plan General ha realizado del consolidado urbano y de la agrupación de las diferentes zonas o piezas urbanas en el documento Fichas de Zonas de este PGE, e incluye cualquier tipo de pieza (ZUR-RE/IN/DT-**), y también puede integrar las piezas con ordenación detallada integrada en planeamientos anteriores:

- *Baix la Mar*
- *Dalt Dénia*
- Periferias Contemporáneas
- *La Xara*
- *Jesús Pobre*
- *Sorts de la Mar*
- *Montgó*
- *Les Rotes*
- *Marines-Deveses*
- Polígono
- Resto (Diseminado+Resto)

b) Se prevé Plan de Reforma Interior para las piezas urbanas:

- *Senieta* ZUR-TR-SN

c) Plan Especial para la ordenación de las piezas dotacionales de gran tamaño:

- Intermodal ZND-DT-1.1
- Complejo Docente *Nova Dénia* ZND-DT-1.2
- Polideportivo Polígono ZND-DT-1.3
- *Parque Alquerías* ZND-DT-1.4
- IES M^a Ibars ZND-DT-1.5
- IES n^o 4 ZND-DT-1.6
- *RiuRau Jesús Pobre* ZND-DT-1.7
- *Parque Gandía*
- *Castell* ZUR-DT-CS
- *Parque Torrecremada* ZUR-DT-TO

d) Plan Parcial para la determinación de la ordenación detallada de los nuevos desarrollos residenciales o de terciario e industrial, correspondientes a los sectores:

- o *Playa-Torrecremada* ZND-RE-1.1
- o *Capçades* ZND-RE-1.2
- o *Pinaret* ZND-RE-1.3
- o *Riu-Rau* ZND-RE-1.4
- o *Tres Torres* ZND-TR-1.1
- o *Mistelera* ZND-TR-1.2
- o *San Pedro* ZND-TR-1.3

Este/os POP/PRI/PE/PP debe/n satisfacer las condiciones de ordenación contenidas en las fichas de las piezas urbanas que integre, entendidas aquellas condiciones como orientaciones generales y, por tanto, susceptibles de matización en su pormenorización, y:

- Los límites de cada pieza, ya sea entre ellas o sus exteriores, que contiene este PGE y las delimitaciones de los NHT del Catálogo son límites simplificados, que pueden/deben ser detallados pormenorizadamente por cada POP.

- El IEB que se indica en este PGE es aproximado y debe ser precisado por el POP para cada pieza urbana. El IENcaracterístico no es vinculante para el POP y solo tiene efectos en la DT1^a. De estas NN.UU.
- También deben satisfacer las Condiciones Particulares derivadas de Normativas Sectoriales, estén o no recogidas por este PGE
- Deben concretar la adquisición por transferencias de aprovechamiento monetarizadas de los suelos dotacionales expresamente adscritos a ese sistema de gestión, que, son:
 - Aparcamiento *Hort de Morand*
 - Manzana delimitada por las cc/Av. *Marquesat, Calp, Diana y C. Sentí*.
 - Gasómetro
 - Solar 2^a Centro Salud
 - Sistema de Aparcamientos *Marines-Deveses*.
 sin perjuicio de que los POP puedan prever otras dotaciones locales o secundarias a gestionar mediante este sistema.
- En todo caso corresponde al nivel de ordenación pormenorizada la determinación de alineaciones de todos los elementos de la red viaria y también la precisión de los límites de los diferentes elementos del Sistema de Aparcamientos *Marines-Deveses*.
- En todos los casos precisan Estudio Acústico y, en los que se indican en las fichas correspondientes, Estudio de Inundabilidad

No obstante, en base y con las condiciones del 38,2 trLOTUP, los POP de Periferias Contemporáneas, La Xara, Jesús Pobre podrán incluir la ordenación pormenorizada de, respectivamente, los sectores, *Playa-Torrecremada, Pinaret, Riu-Rau*.

2 Se prevén otros planes:

- Plan Especial para la ordenación de la red de caminos rurales y de Itinerarios de Transporte No Motorizado.
 Para atender la demanda de tráfico ciclista en las carreteras de la Diputación Provincial de Alicante, este Plan Especial -o el Plan de Ordenación Pormenorizada del Esto (Diseminado+Resto; ver apartado 1 anterior) si en el momento de la formulación de este aquel no se hubiere iniciado su tramitación- debe optar entre las dos alternativas siguientes:
 - Itinerario paralelo y segregado de la calzada principal, en régimen de pista ciclista de ancho mínimo 3 m,
 - Arcenes con un ancho conjunto total de cuatro (4) metros (sección de la plataforma de la carretera del tipo 6/10).
- Plan Director de Saneamiento
- Plan Director de Abastecimiento de Agua

3 El POP, o, en su caso, PP o PE de pieza dotacional, contendrá las determinaciones precisas de ordenación de los entornos de protección de los BICs y BRLs catalogados, desarrollando las determinaciones de este PGE y del Catálogo de forma que sea innecesaria del plan especial específico que, para tal objeto, prevé generalizadamente la ley.

No obstante, bien porque así lo remita el POP (o PP/PE) bien porque, de oficio, así lo acuerde el Ayuntamiento de *Dénia* podrá formularse dicho Plan Especial que podrá modificar el POP, PP o PE pero que, en todo caso, se atenderá al PGE y al Catálogo.

4 Todos los elementos de este conjunto de planeamiento de desarrollo deberán someterse a evaluación ambiental.

La ubicación definitiva de las infraestructuras que se sometan a evaluación de impacto ambiental será concretada durante la tramitación del correspondiente proyecto.

2.1.0.2 Actuaciones de Parcelación y de Ejecución

1 Generalidades

Con carácter general la regulación detallada de la parcelación del suelo y de usos y edificaciones de cada uno de los ámbitos a los que el Plan asigna usos urbanos, bien por presentarlos actualmente y asumirlos mayoritariamente (ZUR-**-**), bien por preverse como nuevos desarrollos

²⁹ Ya que en el PGE han quedado justificados aquellos aspectos de la ordenación pormenorizada que exigen la consideración de la totalidad del consolidado urbano existente.

(ZND-**-**), se remite al Plan (POP/PP/PRI) que determine su Ordenación Pormenorizada, con las salvedades siguientes:

- 1ª En los ámbitos correspondientes a:
- PAI/PP/PRI **C1** 2009
 - “ **LOS POMELOS** 2002
 - “ **PEDRERA AZAHAR** 2007/11
 - “ **LA PLANA** 1992
 - “ **LES BRISES** 2001
 - “ **EL SUEÑO** 2002/2005
 - “ **LA GIRALDA** 1998
 - “ **JUAN CHABÁS** 1998
 - “ **UE1 y UE2 LA SELLA** 2000
 - “ **RETIRO BEACH** 1999
 - “ **UE CAMINO VIEJO GANDÍA**³⁰ 2001.

las nuevas edificaciones y usos se ajustarán a:

- La regulación específica de los planes aprobados que han determinado su ordenación detallada, o, si no se hubiere formulado por innecesario, por el planeamiento general con el que se aprobó el PAI.
- La regulación general de las edificaciones y de los usos contenida en este Plan siempre que no afecte a la concreción del aprovechamiento/edificabilidad asignados por la regulación específica.

2ª Las partes urbanizadas –excepto aquellas partes que sean manifiestamente incompatibles con los elementos dotacionales previstos por este PGE- de los convenios de 1988³¹:

- o BD1 (fam. Borrell)
- o BD2 (VIDALMA)
- o BD3 (GESVALMINA+MINAVAL),

íd, íd, la regulación, pero referida al PGMO^{1990/92}.

3ª Actuaciones de mera conservación y mantenimiento, que serán siempre admisibles y

4ª Actuaciones de mera compleción de la obra de urbanización existente.

2 Nuevos Desarrollos en Ejecución

En los nuevos desarrollos codificados (ZND-RE-0.*), que se trata de ámbitos de nueva urbanización en ejecución:

- UE Marquesa IV	ZND-RE-0.1	PP Marquesa.	Ap. CTU 06.07.1974
- UE2 Deveses	ZND-RE-0.2	PRIM UE2 Deveses	Ap. Ayt. 27.04.2006
- UE3 Deveses	ZND-RE-0.3	PRIM UE3 Deveses	Ap. Ayt. 27.04.2006,

la ordenación detallada es la determinada por los planes reseñados en las fichas de ordenación y gestión correspondientes, integradas en este PGE, con las particularidades que se indican, en su caso.

3 Vía Litoral

En los tramos incluidos en zona urbana o en el medio rural las labores de reurbanización señalización y mantenimiento o, en su caso, reacondicionamiento, de viales sobre los que discurra la Vía Litoral se realizarán de forma que se configure esta con ancho mínimo 3 m y máximo 6 m, adecuada para tránsito no motorizado (ciclista predominantemente).

4 Ámbitos rurales

³⁰ La denominación oficial de este PAI es: UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS PARCELAS CATASTRALES 8232203BD0001OU, 8134605BD4083S0001GU, 8134607BD4083S0001TUY 8232204BD4083S0001KU DELIMITADA JUNTO A LA CALLE DOCTOR ANTONIO MUÑOZ (CAMINO VIEJO DE GANDÍA) DEL SUELO URBANO DE DENIA (ALICANTE).

³¹ Ver Memoria/Estudios Informativos/ 1.4.7 Convenios Urbanísticos.

4.1 Para los ámbitos rurales, este PGE ya da en, las fichas de zonas rurales, y en el CUADRO GENERAL de CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LOS USOS adjunto, las condiciones que -conjuntamente con los planes sectoriales que en cada caso resulten aplicables por su carácter o su jerarquía normativa superior a las del presente PGE, y por las determinadas directamente y expresamente por la ley- son suficientes para la concesión de licencias y autorizaciones, sin perjuicio de que se pueden completar/matizar por el Plan de Ordenación Pormenorizada o por Planes Especiales.

La Vivienda vinculada a la actividad agropecuaria precisa informe de la *conselleria* competente en materia de agricultura, que según 211 TR LOTUP, que solo se emitirá favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuya persona titular tenga la condición de agricultura profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación.

El cumplimiento de las condiciones para el uso y autorización de construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas contenidas pueden ser dispensado excepcionalmente, mediante informe favorable de la *Consellería* competente en materia de agricultura que lo justifique fundamentadamente.

Por Ordenanza Municipal se podrán regular condiciones de protección de carreteras y caminos municipales y de la Vía Verde.

4.2 En todo caso en cada zona se autorizan las dotaciones, equipamientos e infraestructuras que se integren en ella según las determinaciones de este PGE.

5 El alcance de las Normas Particulares que regulen las Actuaciones de Parcelación y Ejecución se gradúa según las siguientes reglas, salvo que el POP/PRI/PE/PP indique otra cosa:

- a) A las Actuaciones de Parcelación: Según Normas Generales.
- b) A las Actuaciones de Edificación:
 - b.1) Las obras de Nueva Planta observarán estas condiciones en su integridad.
 - b.2) Por las Obras de Ampliación no se superará la edificabilidad, ocupación y altura máxima que en cada caso se especifica, y la nueva edificación observará las determinaciones de posición de la edificación.
 - b.3) Las restantes obras en los Edificios observarán estas NPE si no suponen desvío de sus objetivos.
- c) A las de Instalación de Usos y Actividades: Son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.
- d) Son de aplicación también, según las reglas anteriores, a las otras Actuaciones Urbanísticas que por su naturaleza sean pertinentes.

Su aplicación, asimismo, se ajustará a las siguientes pautas:

- i) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:
 - 1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico, o a alguno compatible (excepto infraestructural o dotacional).
 - 2) Tener acceso desde el viario público en un frente no menor de 3 m directamente por presentar la parcela frontal a la alineación exterior. Puede admitirse la resolución del acceso desde el viario público a través de otras parcelas intermedias destinadas a tal fin y no edificables:
 - 1º Si así estuviere previsto en la parcelación o reparcelación anteriormente aprobada.
 - 2º Cuando estos accesos estén configurados de hecho y sea manifiesta, permanente y pacífica su utilización como, y solo como, tales.
- ii) Cuando no se permiten Nuevas Parcelas significa que no se autorizan operaciones de Segregación, Parcelación e incluso Reparcelación, con la única excepción de que la parcela coincida plenamente con el enclave edificable individualizado previsto por la ordenación detallada. Si no se prohíbe expresamente se permite la Agrupación y la Normalización de fincas.

- iii) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.
- iv) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma. Puede admitirse en otras situaciones cuando la tecnología de la infraestructura lo requiera o aconseje, avalado en informe técnico.
- v) El uso de aparcamiento se autoriza en todos los casos que sea exigible como dotación de otro uso autorizado e instalado, o de instalación conjunta, y su superficie o capacidad no exceda del 50% sobre la cuantía mínima exigida, computada en nº de plazas.
- vi) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohíben. Si no está prohibido podrán adosarse entre sí. Análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos.
- vii) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación, adosada o no a aquella; si el régimen fuere de "en parcela exclusiva" no se admiten en la misma parcela estos otros usos, excepto los que sean los complementarios. Inversamente la instalación del uso requiere la erradicación de los que estuvieren implantados y no fueren admitidos en presencia de este.
- viii) Cualquier uso puede ser considerado como dotacional, si la actuación para implantarlo es o ha sido realizada por una administración pública en cumplimiento de sus competencias.

2.1.0.3 Gestión de Reservas de Aprovechamiento.

- 1 Se remite a Ordenanza Municipal específica.
- 2 Los criterios para esta gestión son los contenidos en la T2ª siguiente, con las precisiones derivadas de disponer, por los POP, de IEB e IEN definitivos y pormenorizados para cada emplazamiento.
- 3 Los POP que incluyan las piezas urbanas:
 - ZUR-RE-LV *Llavador*
 - ZUR-RE AV *Av. València*
 - ZUR-RE-CE *Calp-Benissa*
 - ZUR-RE-PF *Patrici Ferrándis*
 - ZUR-RE-LL *Llibertat*
 - ZUR-RE-MN *Marines*
 - ZUR-RE-DV *Deveses*

incorporarán la gestión de los nuevos elementos dotacionales (no meramente viarios, pero sí Aparcamientos del Sistema de Aparcamientos *Marines-Deveses*) a obtener mediante Transferencias de Aprovechamiento.

2.1.0.4 Aparcamiento *Hort de Morand*

Dado su integración en área de protección arqueológica el acondicionamiento de su superficie, en tanto no se realice la excavación e investigación arqueológica pertinente, se podrá y deberá realizar mediante mero extendido de materiales sueltos (gravas, arenas y similares), sin que se tolere edificación alguna que no sea casetas prefabricadas apoyadas directamente en el firme resultante. Realizada la excavación se resolverá, en función de su resultado, sobre la conveniencia o no de la utilización de la parte excavada e investigada como aparcamiento, y, consecuentemente, sobre el tipo de obra de acondicionamiento superficial.

2.2 CONDICIONES PARTICULARES DERIVADAS DE NORMATIVAS SECTORIALES

2.2.0.1 Criterio general de prevalencia

La normativa estatal o autonómica de aplicación directa prevalece sobre la derivada de este PGE y la remisión que aquí se establezca a cualquier disposición debe entenderse que es a la que la sustituya cuando ello se produzca, sin necesidad de que se formalice en este PGE tal sustitución, vía modificación o simple adaptación.

Igualmente, las delimitaciones grafiadas en este PGE de diferentes zonas derivadas de esas normativas (Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, etc) ceden ante las aprobadas en los instrumentos legales correspondientes o en sus desarrollos reglamentarios o normativos específicos.

La parte de la Depuradora 2 que queda emplazada en la zona de protección de la AP7 queda sometida a las limitaciones a la propiedad establecidas en la legislación de carreteras del Estado.

2.2.1 COSTAS

2.2.1.1 Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y límites de Zonas de Servidumbre e Influencia.

Los planos de ordenación estructural propuesta por el este PGE recogen el deslinde del DPM-T aprobado con posterioridad a la Ley de Costas de 1988; también los deslindes aprobados con anterioridad, salvo en aquellos tramos en los que existe nuevo deslinde en trámite o probable, en cuyo caso se han reflejado estos.

En los planos I.AFE (Memoria/Estudios Informativos/Planos) se recogen estos deslindes y también la Ribera del Mar y los límites de las Zonas de Servidumbre de Tránsito, de protección y la Zona de Influencia.

La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, y, en cualquier caso, las actuaciones de cualquier tipo que se pretendan realizar en él deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988 emplazadas en el DPM-T se regularán por lo especificado en la DT4ª de la Ley de Costas.

2.2.1.2 Zonas de Servidumbre (Tránsito; Protección, Acceso al mar)

La zona de Servidumbre de Tránsito habrá de permanecer expedita, en los términos exigidos por la normativa de Costas³².

Los POP con frente al litoral deberán estudiar detalladamente la transitabilidad de la zona de servidumbre de tránsito, y podrán proponer trazados alternativos cuando sea procedente.

Los Usos y Actividades y las nuevas construcciones en los terrenos de la Zona de Protección están sujetos, además de a las determinaciones de este PGE, y de los planes que lo desarrollen, a las limitaciones derivadas de la normativa de Costas (art. 25 y siguientes de la Ley de 22/1988 de Costas y concordantes del Reglamento General de Costas) Con carácter general cualquier edificación deberá localizarse fuera de la Zona de Servidumbre de Protección, y solo de manera excepcional y debidamente justificada podrá autorizarse su localización en ella.

Los planes que desarrollen la ordenación estructural establecida por este PGE y la detallen (POP, PRI o PP) deben determinar las servidumbres de acceso al mar, en los términos exigidos por la normativa de Costas. En las fichas de las piezas urbanas con límite con el DPM-T se avanza el emplazamiento de estas servidumbres, emplazamiento que puede ser modificado por esos planes de desarrollo. La aprobación municipal de los POP:

- *Marines-Deveses*³³
- *Les Rotes*

exige contar con informe favorable de Costas.

2.2.1.3 Zona de Influencia

³² art. 27 Ley 22/28.07.1988 de Costas y concordantes del Reglamento General de Costas (RD 876/10.01.2014).

³³ Incluye (ver 2.1.0.1.1 anterior) las piezas urbanas: *Marines*, Denia Mar 1 y 2, Denia Park, todas con frente al DPM-T, y otras que no lo tienen, y también *Deveses*, *Deveses* urbanización, *Caudeli*, *Costa de la Calma*, y otras que no tiene frente al DPM-T.

Los usos y actividades y las nuevas construcciones en los terrenos de la zona de Influencia están sujetos, además de a las determinaciones de este PGE y de los planes que lo desarrollen, a las limitaciones derivadas de la normativa de Costas³⁴.

En la Zona de Influencia de Costas en cualquier clase de suelo, y, en particular, en los sectores:

- ZND-RE-1.1 Playa-Torrecremada
- ZND-TR-1.3 San Pedro

y en la zona:

- ZUR-TR-FR Fortí

las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiéndose evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero ni desfigurar su perspectiva.

2.2.1.4 Redes de saneamiento

Las nuevas instalaciones de la red pública de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y las concordantes de su Reglamento, y, a efectos de que se pueda valorar su cumplimiento, los planes que determinen la ordenación pormenorizada bien de piezas urbanas bien de nuevos desarrollos, dotacionales o no, y también el Plan Director de Saneamiento previsto por este PGE, deberán incluir planos de las redes de saneamiento, tanto las existentes como propuestas, grafiándose las líneas de deslinde y de servidumbre.

Con carácter general, salvo los emisarios submarinos y las instalaciones necesarias para su funcionamiento, las redes de saneamiento y sus infraestructuras asociadas, resultan incompatibles con lo regulado en el art. 32 de la ley de costas, ya que no son instalaciones que, por su naturaleza, deban emplazarse en el DPM-T. Por tanto, las redes existentes que ocupen DPM-T no resultan, en ningún caso, vinculantes, quedando condicionadas a lo que, en su caso, se derive del título habilitante para la ocupación del DPM-T.

2.2.1.5 Inundación Marina

Los planes que determinen la ordenación pormenorizada de áreas urbanas o de sectores de suelo urbanizable afectados por peligrosidad de Inundación Marina, s/la cartografía I.RM (Memoria/Estudios Informativos/Planos) de este PGE tendrán en cuenta esa peligrosidad y adoptarán medidas correctoras para evitar calados superiores a 0,10 m, y de 0,15 m de forma acumulada a la inundabilidad por lluvia, periodo 500 años.

2.2.2 CARRETERAS

2.2.2.1 Protección de Carreteras

1 Determinación de las zonas de protección

En el plano de ordenación AFE se han grafiado las diferentes zonas de protección de las carreteras, tanto estatales como autonómicas y provinciales; también de las municipales que transcurren por el medio rural.

La diferencia entre los planos I.AFE (Memoria/Estudios Informativos/Planos) y este plano AFE—aparte de la base cartográfica que en el primer caso es el vuelo fotogramétrico simplemente y en el segundo se incorpora además la zonificación estructural y la red primaria propuesta— **estriba en la amplitud de la zona de protección de las carreteras autonómicas o provinciales que discurren por suelo urbano y por urbanizable**, que, por autorizarlo el art. 37.2 de la Ley GV 6/17.03.1991 de Carreteras, **se determina por este PGE:**

a) En los **tramos urbanos y urbanizables** de las **carreteras autonómicas:**

- CV 725:
 - Tránsito por ZUR-IN-PL Polígono: alineación de la edificación.
 - Tránsito por el sector ZND-RE-1.1 Playa-Torrecremada: misma amplitud anterior.
 - Tránsito por el sector ZND-TR-1.1 Tres Torres: 25 m
- CV 724:
 - Travesía de *La Xara*: amplitud de la vía, entre alineaciones.
 - Tránsito por el sector *Pinaret*: id. anchura que la anterior.
 - Borde del sector ZND-TR-1.2 *Mistelera*: 25 m.

b) En los **tramos urbanos y urbanizables** de las **carreteras provinciales:**

- CV 723:

- Travesía de *Dénia* (ZUR-RE-CG *Camí Gandía*): amplitud de la vía entre alineaciones.
- Tránsito por el sector ZND-RE-1.1 Playa-Torrecremada: A determinar por el PP del sector.

- CV 735: Travesía de *La Xara*: amplitud de la vía, entre alineaciones.
- CV 738: Travesía de *Jesús Pobre*: amplitud de la vía, entre alineaciones.
- CV 730: Bordes urbanos: amplitud de la vía hasta alineaciones.

c) Los planes que determinen la ordenación pormenorizada, bien de zonas urbanas bien de urbanizables, deberán precisar espacialmente la posición de los límites de las zonas de protección.

2 Limitaciones de usos, edificaciones y actividades

Los usos y actividades y las nuevas construcciones en las diferentes zonas de protección de Carreteras quedan sometidos a las limitaciones derivadas de la clase de suelo según este PGE y, además, a las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de carreteras correspondiente a la clase y tipo de carretera que se trate³⁵, y, específicamente:

- En la zona de Limitación de la Edificación de las carreteras del Estado (N-332 y AP-7) queda prohibido todo tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, inclusive las subterráneas y las instalaciones aéreas. Toda edificación o instalación existente situada entre la carretera y el límite de la Línea de Limitación de la Edificación se considerará fuera de ordenación.
- Publicidad y Anuncios: Queda prohibido realizar publicidad visible desde las carreteras; los carteles informativos, los rótulos y anuncios, se ceñirán a lo previsto en la legislación de carreteras³⁶.
- Iluminaciones: La iluminación de actividades, instalaciones -e incluso de los nuevos viales que pudieran preverse- que se establezcan en las proximidades de las carreteras estatales, se diseñarán teniendo en cuenta que no podrán afectar a los usuarios de estas, y, si fuera necesario, se instalarán pantallas antideslumbrantes.
- Obras y Actividades: Las obras y actividades que puedan desarrollarse en cualquier punto del término municipal deberán ser compatibles con el normal funcionamiento de las carreteras estatales, en espacial aquellas que puedan producir humo, vapores, polvo, olores y otras sustancias volátiles que puedan invadir las calzadas y reducir la visibilidad o producir deslumbramientos.

En todo caso se respetará –o, en su caso, restituirá– el sistema natural de desagües de los cauces existentes en la colindancia con las carreteras estatales, y los instrumentos de planeamiento que se redacten para los sectores de suelo urbanizable situados en la zona de afección incluirán estudio de hidrología y drenaje.
- Accesos: los nuevos accesos o modificación de los existentes, deberán ser autorizadas por la DG Carreteras, y estos últimos estarán condicionados al resultado de la tramitación según la normativa sectorial específica³⁷.
- Los promotores de cualquier obra de construcción, instalación o actividad o uso del suelo, ya sea pública o privada, que se emplace, total o parcialmente, dentro de la zona de protección de la autopista AP7, deberán obtener, de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del art. 28.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, con carácter a su realización, autorización del Mº. de Fomento. A estos efectos se informa que, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del art. 28.5 de la citada Ley 37/2015, serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de dicha ley.
- En los planos I.ARA y I.ARN se recoge la zona de afección acústica de las carreteras estatales, sobre la que son de aplicación las determinaciones y limitaciones complementarias que, por razón de ruido, determina la legislación sectorial correspondiente³⁸.
- En la Zona de Limitación de la Edificación de las carreteras del Estado (N-332 y AP-7) queda prohibido todo

³⁵ En el caso de las carreteras estatales:

- Ley 37/29.09.2015 de Carreteras.
- Reglamento General de Carreteras (RD 1812/02.09.1994)
- Si Carreteras autonómicas:
- Ley 6/27.03.1991 Carreteras Comunidad Valenciana

³⁶ Art. 37 Ley 37/29.09.2015 y 88 a 90 Reglamento General de Carreteras (RD 1812/02.09.21994)

³⁷ Orden FOM/2873/24.09.2007

³⁸ RD 1367/19.10.2007 que desarrolla la Ley 37/17.11.2003 del Ruido.

³⁴ art.30 Ley Costas y concordantes RGC.

3 Accesos a las carreteras del Estado 4
Los nuevos accesos o modificación de los existentes, o de su uso, deberán ser autorizados previamente por la DG Carreteras, independientemente de la clasificación del suelo.
La aprobación de nuevos accesos o modificación de los existentes o de sus usos previstos en instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGE y su inclusión en los mismos quedará condicionada al resultado de la tramitación establecida en la Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre. Dichos instrumentos de planeamiento o desarrollo serán sometidos, antes de su aprobación definitiva, a informe con carácter vinculante de la DG Carreteras. Para la emisión de dichos informes será precisa la redacción del correspondiente Estudio de Tráfico y Capacidad, en los términos del art. 5º de la Orden FOM/28073/2007 citada, a cargo del promotor.

4 Servidumbre acústica en las carreteras del Estado
En las zonas colindantes con las carreteras del Estado, independientemente de la clasificación y calificación de suelo, incluidas en las zonas de servidumbre acústica (mapas estratégicos del ruido, publicados en la web://sicaweb.cedex.es/mapas-consulta-fase2.php) deberá cumplirse lo indicado en el RD 136/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, por lo que las obras, instalaciones o instrumentos de desarrollo y/o planeamiento en las zonas próximas a las carreteras del Estado (existentes o proyectadas) se deben llevar a cabo, con carácter previo al otorgamiento de cualquier clase de licencia, los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, incluyendo la elaboración de mapas de líneas isófonas. En función de las conclusiones de dichos estudios será obligatorio establecer limitaciones a los usos de suelo o, en caso de superarse los umbrales establecidos en la legislación en materia de ruido, de disponer de los medios de protección acústica. La redacción de los estudios y el establecimiento y mantenimiento de los medios de protección acústica correrán a cargo de los promotores de las actividades.

2.2.3 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO E INUNDABILIDAD

- 1 En cualquier clase de suelo se exige informe favorable de la CHJ para la autorización municipal de cualquier actividad u obra que implique alteración de la superficie del terreno (urbanización y/o edificación, nivelaciones o movimiento de tierras y acondicionamiento de parcelas urbanas) y también para la aprobación de planeamiento que determine la ordenación pormenorizada, que afecte a la zona de servidumbre o de policía de cauces.
- 2 En Suelo urbano (ZUR-**) o urbanizable con programa aprobado (ZND-**-0.*) se exige, para las obras de edificación y para la instalación de actividades, la satisfacción de las condiciones determinadas por los arts. 14bis.2 y 9 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, utilizándose la cartografía vigente del SNCZI o, si se aprueban Estudios específicos de Inundabilidad, la que le sustituya en el ámbito de dichos estudios.
En suelo no urbanizable (ZR**-**) íd, íd, 14bis.1 y 9bis RDPH.
- 3 Corresponde al POP, o en su caso PP o PRI, la delimitación precisa de los cauces que discurran adosados a las piezas urbanas.
- 4 La aprobación municipal de:
- POP *Deveses*
 - Plan Parcial de los sectores:
 - Playa-*Torrecremada*
 - *Capçades*
 - Tres Torres
 - *Mistelera*
 - San Pedro
 - Plan Especial de las piezas dotacionales:
 - Intermodal
 - Parque *Alquerías*
 - Parque *Gandía*
- requiere la previa de Estudio específico de Inundabilidad.
- 2 Las nuevas edificaciones que se emplacen en zonas urbanas o rurales afectadas de inundabilidad según la cartografía I.MaP de este PGE deben satisfacer las condiciones del Anexo I de la normativa de PATRICOVA.
- 3 El POP *Marines-Deveses* debe evitar, en lo posible, la posibilidad de emplazar nuevas edificaciones en zonas de Riesgo Alto según la cartografía I.IIN de este PGE.

Los documentos técnicos de cada nuevo desarrollo incluirán un estudio hidrológico-hidráulico que justifique la introducción de sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que se mitigue el eventual incremento del riesgo de inundación.
El vertido de aguas pluviales al DPH requiere autorización de la CHJ.

2.2.4 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- 1 Nuevos desarrollos
Se tendrán en cuenta los resultados de los mapas de niveles sonoros del Estudio Acústico asociado a este PGE a la hora de posicionarse respecto a las servidumbres acústicas existentes y previstas.
Los Planes que determinen la ordenación detallada de los nuevos desarrollos residenciales y/o terciarios o industriales, y si así lo exigen estos los Proyectos de Urbanización, requieren Estudio Acústico específico; de forma que se garantice que la ordenación pormenorizada se realice con criterios de compatibilidad acústica y con el suficiente alejamiento de las infraestructuras de transporte. Estos Estudios determinarán cuantas medidas correctoras fueren necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2022. La valoración acústica de los sectores se efectuará en todo caso respecto a la cartografía de la última revisión vigente del PAM.
El diseño de los trazados y perfiles de la red viaria se realizará con criterios acústicos:
- Análisis de distancias mínimas de las parcelas colindantes a la vía en función de los usos, prestando atención al cumplimiento de las distancias mínimas entre ejes viarios y los usos permitidos en su entorno, integrando los resultados de los Estudios Acústicos. En caso de existir edificios construidos previamente al proyecto de urbanización, se analizarán los niveles de ruido previstos sobre las fachadas y el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - Diseño en planta: se recomienda considerar otras medidas de templado del tráfico en el diseño de la vía.
 - Pendientes: influye en la velocidad de la circulación rodada y en la generación de ruido, por obligar a revolucionar los motores. Debe ser objetivo del proyectista reducir las pendientes al mínimo.
- 2 En la revisión de los proyectos de edificación, se velará por el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, comprobando que tienen toda la información requerida por el CTE DB HR.
Se preservarán los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior de las edificaciones.
- 3 Sistema de Indicadores para seguimiento del Programa de Actuaciones del PAM.
Dado que la cartografía acústica muestra que en algunas dotaciones docentes del consolidado urbano se superan los niveles exigidos por la normativa para este uso, cabe tener en consideración, sin perjuicio de las medidas puntuales que se establezcan, la conveniencia y necesidad de implantar un seguimiento mediante indicadores del desarrollo de los programas establecidos en el Programa de Actuaciones del PAM para mejorar los niveles sonoros en los cascos urbanos, en general.

2.2.5 EDAR y COLECTORES GENERALES/IMPULSIONES

En las zonas rurales de servidumbre de Protección de las EDAR identificadas en el plano ZN+RP de este PGE no se permite el establecimiento de nuevos usos residenciales, hoteleros, sanitarios, culturales y recreativos.

Los colectores generales y las impulsiones quedan protegidas por las servidumbres establecidas en la expropiación/adquisición del terreno o de la servidumbre de acueducto y, en defecto de esa imposición por la de no poder emplazar nuevas edificaciones, usos no meramente agrarios, ni árboles de porte, sobre su traza y sendas bandas laterales de 3 m de amplitud medidos desde la tangente exterior del conducto.

2.2.6 RESÍDUOS INDUSTRIALES

En la ZUR-IN-PL Polígono, o, en su defecto, en la ZND-TR-1.1 tres Torres deberá reservarse una o varias parcelas que permita/n albergar una infraestructura de transferencia de residuos industriales peligrosos y no peligrosos.

3 DISPOSICIONES FINALES

DF1ª ORDENANZA GENERAL DEL MEDIO RURAL

En plazo no superior a 1 año desde la aprobación de este PGE el Ayuntamiento de *Dénia* actualizará la vigente Ordenanza Municipal del Medio Rural (aprobada 29.12.2005, BOPA 13.05.2006), actualización que debe incorporar la normativa para la zona II (Dilución y Control) de protección de captaciones subterráneas de agua para el consumo humano.

DF2ª ÁREAS DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS

En plazo no superior a tres meses desde la aprobación de este PGE el Ayuntamiento de *Dénia* formulará un Plan Director con la Delimitación inicial de las Áreas de Minimización de Impactos a desarrollar mediante Plan Especial y cronograma para la formulación inicial de estos.

DF3ª PARCELAS CON LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN EN SECTORES DE NUEVOS DESARROLLOS

Las parcelas sobre las que se hayan otorgado -en base a las NUTS₂₀₁₉- licencias de nueva edificación sobre sectores para nuevos desarrollos delimitados por este PGE y estén vigentes o finalizadas por haber sido ejecutadas, en el momento de formulación del Plan Parcial para el desarrollo de este PGE en las zonas de Nuevo Desarrollo (ZND-RE/TR-1.*) podrán incluidas en él, pero sólo nominalmente, sin que participen ni en el aprovechamiento (detrayéndose a estos solos efectos su superficie de parcela, incluida la del terreno dotacional que haya cedido y urbanizado para alcanzar la calificación de solar, y, consecuentemente, reduciéndose proporcionalmente la edificabilidad de la ZND) ni en las cargas de urbanización.

DF4ª EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DEL CASTELL

*Respecto a las viviendas existentes adosadas a la muralla del castillo, se mantendrá la "Catalogación como edificaciones fuera de ordenación las existentes de más de B+2" y la propuesta contenida en la ficha del castillo de "Para el conjunto de viviendas adosadas al cerro en la zona sureste del conjunto, recayentes a las calles Hospital, Trinquet y Fora Mur se establece una limitación de PB+1" se entiende de aplicación para las ya existentes, no para nuevas edificaciones. Para ello el Ayuntamiento deberá formular en el PG y/o en el Plan Especial del Castillo que necesariamente se deberá redactar, con la finalidad de retomar la propuesta del antiguo Plan Especial de Protección, Conservación y Preservación del Castillo de *Dénia* y Ordenación de su Entorno (que ahora se deja sin vigor) de declarar fuera de ordenación las edificaciones adosadas a la muralla del monumento."*
(Ver Informe de 13.02.2023 de Patrimonio s/Catálogo y PGE)

DF5ª DOTACIONES EDUCATIVAS AFECTADAS DE INUNDABILIDAD

Cualquier modificación futura de este PGE que afecte al entorno urbano próximo a las dotaciones docentes existentes afectadas de inundabilidad (CEIP *Les Vessanes*, CEIP *Pou de la Muntanya*, CEIP *Montgó*) deberá estudiar y, si es posible y congruente con los objetivos de la modificación, proponer nuevas parcelas educativas, adaptadas al Decreto 104/2014 o norma que lo sustituya, que en el futuro puedan sustituir a las instalaciones docentes citadas.

DF6ª RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

A los efectos de lo dispuesto en el art. 33.1 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las reclamaciones que, por una eventual responsabilidad patrimonial puedan presentarse contra las determinaciones de este PGE, por cualquiera de los motivos previstos en el epígrafe 2.3.15 de la memoria Justificativa, no tendrán carácter solidario para la Generalitat Valenciana., por lo que la eventual condena a esta, con carácter total o parcial, por lesión patrimonial derivada de dicho supuesto, será asumida por el Ayuntamiento en su totalidad.

DF7ª PARTES DEL NUEVO ACCESO AL PUERTO Y DE LA VÍA LITORAL QUE OCUPEN DPM-T

Las determinaciones de este PGE relativas a los tramos del acceso al puerto propuesto y de la Vía Litoral propuesta que discurren por el DPM-T no resultan vinculantes para la administración de costas, quedando en ambos casos condicionadas a lo que resulte de la solicitud del título de ocupación.

4 DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

DC1ª ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

1 Hasta la aprobación del correspondiente POP, se podrán autorizar, en las piezas urbanizadas para las que la ordenación detallada se remite a él, Actuaciones de Ejecución, con arreglo a la siguiente regulación general:

- Normas Generales
- Catálogo de Protecciones
- Normas Particulares:
 - Emplazamiento de la parcela con respecto al PGE: la adscripción de la parcela a una, o varias, de las piezas urbanas del PGE se determinará en los casos dudosos por su proximidad a los límites de cada pieza urbana del PGE, por informe técnico municipal.
 - Alineaciones de la red viaria: Las del NUTsMUNICIPALES³⁹ excepto en lo que:
 - entre en contradicción con el trazado viario determinado por este PGE, incluidos los accesos al mar previstos en las fichas de las piezas urbanas con frente al litoral.
 - no esté definido por dichas NUTs que se podrá resolver mediante Informe Técnico municipal.
 - Características de las instalaciones de vertido de aguas residuales: Las del NUT²⁰¹⁸.
 - Parcelación: Íd, íd NUT²⁰¹⁸, sin que se permitan nuevas parcelaciones en las piezas urbanas que se prevé desarrollar mediante PRI ni en las que, transitoriamente, no se permiten nuevas edificaciones s/2.3 siguiente, y, tampoco en:
 - ZUR-RE-LR *Les Rotes*
 - ZUR-RE-MO *Montgó*
 - Alturas de la edificación: Íd, íd. NUT²⁰¹⁸, excepto en NHT-** donde se atenderán a las determinaciones del Catálogo.
 - Otras condiciones de volumen: Íd, íd, NUT²⁰¹⁸ excepto edificabilidad.
 - Usos: Íd, íd. NUT²⁰¹⁸ con las limitaciones especificadas en este PGE (fichas de zona)
 - Edificabilidad: La edificabilidad no superará, sin perjuicio de la aplicación de la DC2ª siguiente, el producto de la parcela neta por el IEN característico especificado en la ficha de zona, excepto en NHT-** donde es el resultante de las demás condiciones.
 - Otras: s/apartado 3, norma 2.0.0.1 Actuaciones de Ejecución
 - Vuelos sobre la vía pública: no superiores al 10% del ancho del vial, ni a 1,5 m desde la alineación sobre la que se avanza, con los criterios de la norma 1.7.2.1.1 Condiciones Estéticas.
- Dotación de aparcamiento en la edificación: No se exige en las piezas que, según las fichas de zona, deben ordenarse pormenorizadamente con restricción fuerte o moderada de la circulación rodada, y, en cualquier caso, en zonas con tipología de edificación cerrada, cuando la superficie de parcela sea inferior a 250 m² y cuando el acceso a la parcela lo sea por vías con restricción de la circulación rodada o cuando, por informe técnico, se desaconseje en base a las características de la urbanización.

2 Como excepción del régimen anterior

2.1 En los ámbitos incluidos como Zona Urbanizada, según este Plan General, correspondientes a:

- PP **BOVETES**¹⁹⁷⁴
- “ **CAUDELÍ**¹⁹⁸¹
- “ **COSTA DE LA CALMA**¹⁹⁷⁸
- “ **DENIAMAR**¹⁹⁷⁴
- “ **DEVESES**¹⁹⁷⁸
- “ **EL DATILER**¹⁹⁹⁴
- “ **ALTOMIRA**¹⁹⁷⁴
- “ **ALTOMIRA 2**¹⁹⁷⁷
- “ **CAMPUSSOS-SAN JUAN**¹⁹⁷⁷

- “ **LA FLORIDA**¹⁹⁷⁴
- “ **LA MARQUESA**¹⁹⁷⁴, excepto el ámbito ZND-RE-0.1
- “ **LA MARQUESA 6**¹⁹⁸²
- “ **QUIJOTE 2**¹⁹⁷⁴
- “ **MONTEPEGO 2**¹⁹⁷⁹
- “ **MONTEPEGO 3**¹⁹⁸⁸
- “ **MITJANS**¹⁹⁷⁴
- “ **SUERTES DEL MAR**¹⁹⁷⁴
- “ **SAN NICOLÁS**¹⁹⁷²
- “ **DENIAMAR 2**¹⁹⁷⁶
- “ **DENIAPARK**¹⁹⁷⁷
- “ **EL PALMAR**¹⁹⁷⁴
- “ **LA MARJAL**¹⁹⁷⁵
- “ **EL RETIRO**¹⁹⁷⁹
- “ **M32.2**¹⁹⁹⁹

las edificaciones y usos se ajustarán a:

- La regulación específica de los planes aprobados que han determinado su ordenación detallada, si, y solo si, en cada emplazamiento concreto es compatible la situación real de la urbanización y la ordenación prevista por ese planeamiento.
- La regulación general de las edificaciones y de los usos contenida en este Plan siempre que no afecte a la concreción del aprovechamiento/edificabilidad asignados por la regulación específica.

2.2 En los ámbitos correspondientes a:

- PAI/PP/PRI **C1**²⁰⁰⁹
- “ **LOS POMELOS**²⁰⁰²
- “ **PEDRERA AZAHAR**^{2007/11}
- “ **LA PLANA**¹⁹⁹²
- “ **LES BRISES**²⁰⁰¹
- “ **EL SUEÑO**^{2002/2005}
- “ **LA GIRALDA**¹⁹⁹⁸
- “ **JUAN CHABÁS**¹⁹⁹⁸
- “ **UE1 y UE2 LA SELLA**²⁰⁰⁰
- “ **RETIRO BEACH**¹⁹⁹⁹
- “ **UE CAMINO VIEJO GANDÍA**⁴⁰²⁰⁰¹
- “ **JOAN FUSTER/CAMÍ DELS LLADRES**⁴¹
- “ **UE única c/Sant Roc-Av. Gandía**²⁰⁰⁷

las obras de urbanización se ajustarán a los proyectos aprobados y las nuevas edificaciones y usos se ajustarán a:

- La regulación específica de los planes aprobados que han determinado su ordenación detallada, o, si no se hubiere formulado por innecesario, por el planeamiento general con el que se aprobó el PAI.
- La regulación general de las edificaciones y de los usos contenida en este Plan siempre que no afecte a la concreción del aprovechamiento/edificabilidad asignados por la regulación específica.

2.3 En tanto no se apruebe el PRI/POP previsto, no se permiten nuevas edificaciones en:

- ZUR-TR-SN *Senieta*
- ZUR-RE-CE *Calp-Benissa*
- ZUR-RE-LV *Llavador* (excepto UE única c/Sant Roc-Av. Gandía)
- ZUR-RE-AV *Av. Valencia*
- ZUR-RE-CS *Corona Sud* (manzana delimitada por av. J. Fuster, Marquesat, Carlos Sentí, Abu.S-Salt)
- ZUR-RE-PF *P. Ferrandis*
- ZUR-RE-LL *Llibertat*

³⁹ Aprobadas por el pleno municipal de 07.09.2018, con la finalidad de colaborar con la GV en la formulación de una normativa transitoria dada la anulación por la justicia del RUT2013 y la suspensión acordada por el *Consell* del PGOU1972 y los PP Casco Urbano, Montgó y Polígono.

⁴⁰ La denominación oficial de este PAI es: UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS PARCELAS CATASTRALES 8232203BD0001OU, 8134605BD4083S0001GU, 8134607BD4083S0001TUY 8232204BD4083S0001KU DELIMITADA JUNTO A LA CALLE DOCTOR ANTONIO MUÑOZ (CAMINO VIEJO DE GANDÍA) DEL SUELO URBANO DE DENIA (ALICANTE).

⁴¹ Sólo el ámbito urbanizado (Ver meoria/Estudios Informativos/ 1.4.7 Los “Compromisos adquiridos” B Actuaciones Integradas no finalizadas.

- ZUR-TR-FR *Fortí*
 - ZUR-RE-JJ *Jorge Juan*
 - ZUR-RE-DV *Deveses*
 - ZUR-RE-MN *Marines, en parcelas vacantes de tamaño superior a 1.500 m2.*
 - En: ZUR-RE-LR *Rotes*
 - “ MN *Marines*
 - “ CC *Costa de la Calma*
 - “ CI *Caudeli*
 - “ DM *Deniamar*
 - “ DR *Deniamar 2*
 - “ CV *Camí del Vasc*
 - “ NI *San Nicolás*
- a) En la zona afectada por inundabilidad marina s/plano I.RM (Peligrosidad de Inundación Marina)
- b) entre el límite de la zona de protección de los deslindes, hoy provisionales y probables:
- DES01/21/03/0001 provisional
 - DES01/21/03/0002 probable
 - DES01/21/03/0003 “
- y el límite con la zona rural protegida ZRP-NA-LT Litoral y Playas.

Si se permite la instalación de nuevos usos en edificaciones existentes, según NUT₂₀₁₈.

- 3 En tanto se formula y apruebe la Ordenanza municipal prevista para la regulación de los usos infraestructurales se podrán ejecutar, en todo momento, clase y categoría de suelo, las infraestructuras públicas que se aprueben, excepto:
- 1º aquellas que, por sus características, resulten incompatibles con los valores que se protegen por este PGE, y
- 2º nuevas tendidos aéreos o adosados a las fachadas a calle, en el medio urbano.
- 4 En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo (POP, PP, PE o PRI) que, para cada ámbito detalle las edificaciones fuera de ordenación que se emplacen en él, no es exigible, para considerar a una edificación en situación de Fuera de Ordenación, su inclusión en la Relación prevista en 1.1.0.6 Edificaciones Fuera de Ordenación e Incompatibles, apartado 1.

DC2ª GESTIÓN DE LAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

1 RESERVAS EMITIDAS

En todas / la mayoría⁴² de las fichas de ordenación correspondientes a las piezas / zonas urbanizadas no dotacionales (ZUR-RE/TR-**) se ha indicado el IEB (Índice de Edificabilidad Bruta) / IENc (Índice de Edificabilidad Neta característico), respectivamente, el primero por exigencia legal, el segundo para su utilización transitoria según la DT 1ª anterior, el primero de los cuales podrán ser matizado, y el segundo sustituido por los diferentes IEN que resulten, para cada pieza urbana, por el POP correspondiente.

Se admite que en una Actuación Aislada se pueda superar el IENc, pero **no los otros parámetros definidores de las restantes condiciones de volumen**, por:

- a) Ser superior el producto de la superficie del Área de Reparto⁴³ correspondiente a la Actuación Aislada por el IEB, al producto de la superficie neta de la parcela por el IENc, y además por
- b) Integración o Transferencia de Reservas de Aprovechamiento emitidas con anterioridad, o no, a este PGE, sin que, en este supuesto:

- b.1) en el caso de que la edificación sea aislada, el incremento de edificabilidad (ΔE) pueda ser superior al 20% sobre el IENc,
- b.2) en el caso de edificación cerrada sin límite con arreglo a la siguiente ponderación:

$$\Delta E = E_{\text{RESERVA}} * K$$

Siendo:

- E_{RESERVA} : Edificabilidad en m2techo de la reserva.⁴⁴

- $K = VuE.o / VuE.d$

siendo:

VuE.o: Valor de referencia en €/mst (=valor del producto inmobiliario tipo s.catastro/m2t producto inmobiliario tipo s.catastro) en el emplazamiento origen de la reserva⁴⁵.

VuE.d: id, id, emplazamiento destino.

2 NUEVAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

Solo se pueden establecer nuevas Reservas de Aprovechamiento si lo son en las partes urbanizadas –excepto aquellas partes que sean manifiestamente incompatibles con los elementos dotacionales previstos por este PGE- de los convenios de 1988⁴⁶:

- BD1 (fam. Borrell)
- BD2 (VIDALMA)
- BD3 (GESVALMINA+MINAVAL),

y se derivan de ocupaciones municipales de suelo dotacional o de Actuaciones Aisladas aprobadas.

3 PUBLICIDAD DE LA GESTIÓN DE RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

El Ayuntamiento de *Dénia* elaborará y mantendrá permanentemente actualizado un Registro de las Reservas de Aprovechamiento que será lo más completo posible y publicitado de forma clara, sencilla y accesible en la web municipal, a fin de que pueda ser consultado por cualquier administrado y ayude a interconectar oferentes/demandantes de reservas, y le proporcionará apoyo técnico personal suficiente para atender las dudas que genere su consulta.

DC3ª PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FUTURAS

Este PGE prevé varias infraestructuras que no quedan reflejadas como tales en los planos de Ordenación Estructural propuesta por no estar sustentadas en proyecto o al menos Estudios Previos o Informativos aprobados, entre ellas:

- Nuevo acceso ferroviario
- Variante de la Xara (conexión CV738-CV724)
- Desdoblamiento CV723
- Variante de Jesús Pobre de la CV738
- Nuevo acceso de Ondara al mar
- etc

previsión que se deriva, normalmente, de las Directrices territoriales a Largo Plazo de este PGE.

En el suelo no urbanizable (y solo en esa clase de suelo) y en tanto no se apruebe su trazado con un nivel de detalle suficiente no serán autorizables, a menos de 50 m de los trazados indicativos reflejados en el plano de ordenación PO.ZN+RP de este PGE otras construcciones que no sean las necesarias (pequeños almacenes de aperos, invernáculos provisionales) para la explotación agraria efectiva de las fincas o infraestructuras públicas y las de mera conservación o mantenimiento de edificaciones y/o instalaciones existentes, y, consecuentemente, no se permiten otras actuaciones de edificación o ejecución de obras de nueva edificación o de reconstrucción de edificaciones existentes. El ámbito del suelo afectado por esta limitación se contiene en el plano ámbito aplicación Disposición Transitoria 3ª:

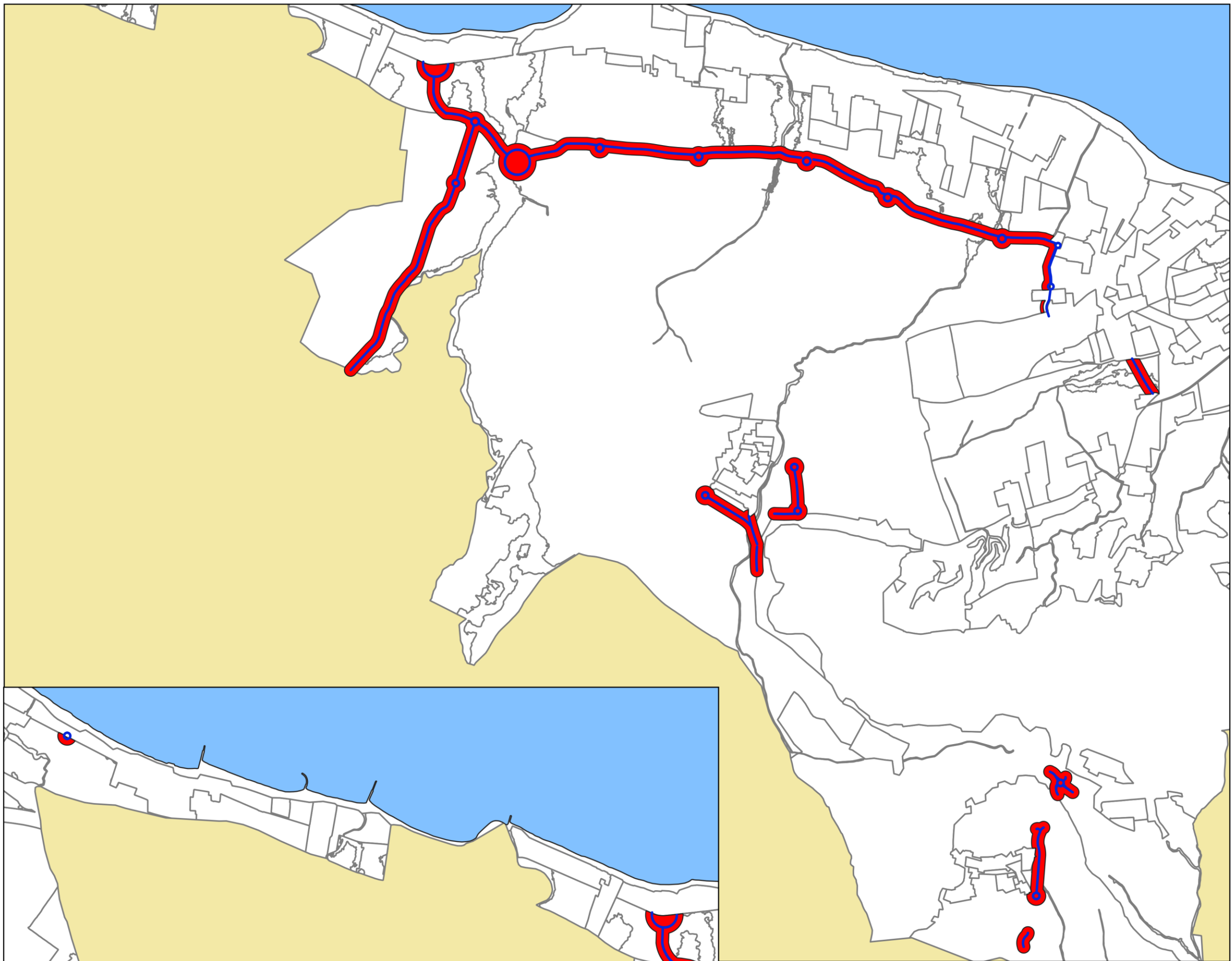
42 No se especifica IEN medio en aquellas piezas en las que la ordenación se remite a planeamiento aprobado y tampoco en aquellas piezas colmatadas en las que sólo se permite la conservación de la edificación existente y, consecuentemente, su sustitución por otra análoga

43 A estos solos efectos el Área de Reparto está constituida por la parcela neta sobre la que se pretende edificar más la superficie dotacional viaria que se precisa ceder –y, normalmente, urbanizar- para que la parcela alcance la calificación de solar.

44 En el caso de que la reserva esté expresada en m2 suelo, su cuantía en m2techo es el producto de esa superficie por el Aprovechamiento Tipo determinado por el planeamiento vigente en el momento de aprobarse la reserva del Área de Reparto en su emplazamiento.

45 La superficie de los anexos, en el caso de tenerlos el producto inmobiliario tipo que identifica el catastro, se ponderará por $K=0,5$.

46 Ver Memoria/Estudios Informativos/ 1.4.7 Convenios Urbanísticos.



Leyenda

- **Ambito aplicación Disposición Transitoria 3ª**
- **Trazado indicativo Viario Largo Plazo**
- Zonificación PGE**

© Institut Cartogràfic Valencià
 Sistema de referencia ETRS 89 (European Terrestrial System 1989) y proyección cartográfica UTM referida al uso 30 Norte

DÉNIA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AJUNTAMENT DE DÉNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

CODIGO PLANO:

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIA 3ª

NÚMERO DE HOJA: **0**

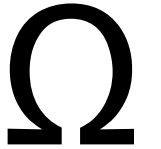


ESCALA 1:30.000

VERSIÓN DEFINITIVA 2023

DC4ª VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS MUNICIPALES

- 1 Vías pecuarias no deslindadas:
Las nuevas vallas y/o edificaciones no podrán emplazarse a menos de la anchura legal de la vía medida desde la valla enfrentada, sin perjuicio de la distancia que deba guardar la edificación al lindero de camino.
- 2 Los nuevos accesos a fincas rurales, desde vías pecuarias y caminos municipales, observarán un retranqueo del linde de la vía o camino de profundidad no menor de la longitud de vehículo tipo más largo para el que se solicita el acceso.



DC5ª CEMENTERIO

En tanto no se apruebe y publique el Catálogo previsto por la ley 14/10.11.2017 GVA s/Memoria Democrática y, consecuentemente, se adapte este PGE a sus determinaciones, se preservarán de toda ocupación los emplazamientos de fosas Denia I a IV situados en el Cementerio Municipal especificados en el visor GVA/Justicia/Memoria Democrática/Fosses.



No podrá disponerse construcción alguna que no sea de urbanización a menos de 25 m del recinto.