



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.

- 1.1. FORMULACIÓN.
- 1.2. TIPO DE PLAN ESPECIAL.
- 1.3. DETERMINACIONES.
- 1.4. DOCUMENTACIÓN.
- 1.5. TRAMITACIÓN.

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2.- MARCO NORMATIVO.
- 1.3. NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
- 1.4. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.
- 1.5. CONTENIDO MATERIAL. TIPO DE PLAN ESPECIAL.
- 1.6. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. PROPIEDAD DEL SUELO.
- 1.7. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL PLAN ESPECIAL.
- 1.8. LIMITACIONES AL USO DEL SUELO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
- 1.9. TRAMITACIÓN.
- 1.10. PLANOS DE INFORMACIÓN.
 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
 2. ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.
 3. PROPIEDAD DEL SUELO SOBRE CATASTRO DE RÚSTICA.
 4. SITUACIÓN SOBRE FOTO AÉREA.
 5. SITUACIÓN SOBRE VUELO FOTOGRAFÉTICO.

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I. PRELIMINARES.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS.

CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS EN LA ZONA A-4. RESIDENCIAL TURÍSTICA, Subzona A-4.2. (ÁMBITO ENTORNO DE SANT JOAN).

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS EN LA ZONA A-8 VERDE PÚBLICO Y DEPORTIVO.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA Y SU ENTORNO.

CAPITULO I. ERMITA DE SANT JOAN.

CAPITULO II. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC.

CAPITULO III. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN VIALES PÚBLICOS.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VEGETACIÓN.

CAPÍTULO I. ENTORNO DE LA ERMITA (PARCELAS EDIFICABLES).

CAPÍTULO II. ZONA VERDE (S JL).

TÍTULO VI. FUERA DE ORDENACIÓN.

TÍTULO VII. MEDIDAS ECONÓMICAS.

2. CATÁLOGO.

2.1. BIENES INMUBLES.

2.1.1. SITUACIÓN.

2.1.2. EMPLAZAMIENTO.

2.1.3. ENTORNO.

**AJUNTAMENT DE DÈNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

- 2.1.4. TITULARIDAD.
- 2.1.5. INTRODUCCIÓN HISTÓRICA.
- 2.1.6. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.
 - 2.1.6.1. ESTADO ACTUAL.
 - 2.1.6.2. FASES CONSTRUCTIVAS.
- 2.1.7. BIBLIOGRAFÍA.
- 2.2. BIENES MUEBLES.
- 2.3. BIENES BOTÁNICOS Y PAISAJÍSTICOS.
 - 2.3.1. ZONA VERDE.
 - 2.3.2. ENTORNO.
 - 2.3.3. ZONA VERDE.
 - 2.3.4. ENTORNO.
- 3. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - 1. ORDENACIÓN SOBRE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
 - 2. ORDENACIÓN SOBRE PLAN DE MÍNIMOS.
 - 3. PROTECCIÓN ARBOLADO.

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

1.- INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente Plan Especial al amparo de lo dispuesto en DECRETO 201/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (en adelante RPCV) y la LEY 4/1998, DE 11 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO (en adelante PCV).

1.1. FORMULACIÓN.

Se formula como complemento, desarrollo, mejora y modificación del planeamiento general, en este caso del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia. (*Artículo 86.1 Los Planes Especiales, RPCV*).

1.2. TIPO DE PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial es de conservación y protección, es decir el que tiene como objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico. (*Artículo 86.2A Los Planes Especiales*). También pueden tener como objeto el complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos. (*Artículo 86.3 Los Planes Especiales, RPCV*).

1.3. DETERMINACIONES.

Las determinaciones de los Planes Especiales de conservación y preservación podrán (*Artículo 87 Determinaciones de los planes Especiales de conservación y preservación, RPCV*):

- a) Identificar los elementos de interés.
- b) Adoptar medidas para su conservación, estética y funcionalidad.
- c) Regular la composición y detalle de construcciones o jardines.
- d) Establecer medidas o normas de uso que fomenten su mejor conservación, así como la utilización ordenada de los recursos naturales que garanticen su desarrollo sostenido y mantengan los procesos ecológicos esenciales.
- e) Ordenar y preservar la estructura histórica de la parcelación.
- f) Disponer lo necesario respecto al tratamiento y plantación de especies vegetales.

Así mismo (*Artículo 39. Planes Especiales de protección, PCV*), los Planes Especiales de protección de los inmuebles declarados de interés cultural desarrollarán las normas de protección establecidas en la declaración, regulando con detalles los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y usos del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

1.4. DOCUMENTACIÓN.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen (*Artículo 91.1 Documentos de los Planes Especiales, RPCV*).



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

Estas determinaciones se concretarán, con carácter general, en (*Artículo 91.2 Documentos de los Planes Especiales, RPCV*):

A) Parte sin eficacia normativa

a) Documento de información: Este documento deberá recoger los aspectos del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el Plan Especial, tanto a nivel gráfico como escrito.

b) Memoria, descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.

B) Parte con eficacia normativa.

a) Normas urbanísticas, que podrán contener:

- Normas de protección.

- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

- Reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo haya de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al medio rural.

b) Catálogo, cuando sea preciso.

c) Planos de ordenación a escala adecuada.

1.5. TRAMITACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán por el mismo procedimiento que los Planes Generales con las siguientes especialidades (*Artículo 168.1 Tramitación de los planes Especiales y Catálogos, RPCV*):

A) No son necesarias las actuaciones previas referidas en los artículos 155 a 157 de este Reglamento para los planes Generales.

B) La convocatoria de información pública y la aprobación provisional de los Planes Especiales formulados y tramitados por Administración no municipal, corresponderá a la Consellería competente por razón de la materia o al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto.

C) Se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, acortándose los plazos del procedimiento conforme al artículo 166 de este reglamento.

Dénia, a 17 de agosto de 2005

Fdo. José Ivars Pérez
Arquitecto



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

El municipio de Dénia se regula urbanísticamente a través de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la C.T.U. el 25 de julio de 1990, publicado en el B.O.P. 194, de 24 de agosto de 1991.

1.2.- MARCO NORMATIVO.

Se redacta el presente Plan Especial al amparo, básicamente, de la siguiente legislación:

- * *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DÉNIA.*
- * *PLAN GENERAL DE DÉNIA (redacción transitoria y urgente).*
- * *LEY 6/1994, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA. (LRAU).*
- * *DECRETO 201/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. (RPCV).*
- * *LEY 4/2004, DE 30 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.*
- * *LEY 4/1998, DE 11 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.*
- * *LEY 7/2004, DE 19 DE OCTUBRE, MODIFICACIÓN DE LA LEY4/1998, DE 11 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.*
- * *DECRETO 180/2002, DE 5 DE NOVIEMBRE, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL MONTGÓ.*
- * *LEY 1/1998, DE 5 DE MAYO, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.*

1.3. NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La ermita de Sant Joan es un edificio gótico de carácter religioso declarado Bien de Interés Cultural, que carece de Plan Especial. La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece en su Disposición transitoria segunda que:

Los municipios en los que a la entrada en vigor de esta Ley hubiere algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural deberán, en el plazo de un año, elaborar el Plan

**AJUNTAMENT DE DÉNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

Especial de protección a que se refiere el artículo 34.2, aprobarlo provisionalmente y remitirlo al órgano competente para su aprobación definitiva.

A parte de esta obligatoriedad dispuesta por la Ley 4/1998, la urbanización abusiva del entorno de la ermita, por carencia de legislación parcial protectora, aconseja la redacción de un Plan Especial que reduzca o limite el afán constructor en el entorno de la ermita.

1.4. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial tiene por objeto:

- I. La protección, preservación y ordenación del entorno de la ermita.
- II. La ampliación de la zona verde anexa a la ermita.
- III. La calificación de un camino público como elemento de la red viaria (SRV).

1.5. CONTENIDO MATERIAL. TIPO DE PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial encaja en la categoría "A" del art. 86.2 del RPCV, que establece que:

"Los planes especiales podrán ser de (...) Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

1.6. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito del Plan Especial se sitúa en suelo calificado por el Plan general de Ordenación Urbana de Dénia como Suelo Urbano

Se trata de una zona totalmente urbanizada.

El Plan Especial afecta a las siguientes parcelas y propiedades:

TABLA I

PARCELA	Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	AFECCIÓN
8	3	9511008 BD409LS 0001 Y M	KAARS SIJPESTEIJN, ERNST PETER	TOTAL
10	68B	9511010 BD409LS 0001 B M	PROMINVER S.A.	PARCIAL
16	29	9511016 BD409LS 0001 T M	ROGER LUIS, DUOGNO	PARCIAL
19	4	9511019 BD409LS 0001 O M	ROVIRA CARDONA, PASCUAL	TOTAL
20	40	9511020 BD409LS 0001 F M	ARNOLD, MARCEL	TOTAL
21	6	9511021 BD409LS 0001 M M	ABT, PETER	TOTAL
22	4	9511022 BD409LS 0001 O M	AGUADO GARCÍA FELISA	TOTAL
23	2	9511023 BD409LS 0001 K M	FORNÉS, MADALEINE	TOTAL
24	43C	9511024 BD409LS 0001 R M	OYAMBURU, FRANCISCO	TOTAL
25	45	9511025 BD409LS 0001 D M	BUNDI KUNO, HANS ANTON	TOTAL
9	44	9511009 BD409LS 0001 G M	BUNDI KUNO, HANS ANTON	TOTAL
53	10	9511053 BD409LS 0001 M M	BUNDI KUNO, HANS ANTON	TOTAL
29	4	9511029 BD409LS 0001 E M	TERRADES HERMENEGILDO, ANDRÉS	TOTAL

**AJUNTAMENT DE DÈNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

30	7	9511030	BD409LS 0001 I M	LA GIMENA PROYECTOS S.L.	TOTAL
31 (34)	12	9511031	BD409LS 0001 J M	CASTELLÀ MELIS, SALAVADOR UETRI,	TOTAL
32	12	9511032	BD409LS 0001 E M	LUIGI	TOTAL
33	40A	9511033	BD409LS 0001 S M	DESCONOCIDO JAHNS ROLF, ERICH	TOTAL
44	4	9511044	BD409LN 0001 G G	KURT	TOTAL

1.7. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL PLAN ESPECIAL.

Se propone una zona que permita:

- El control de la edificación de las parcelas limítrofes a la ermita de Sant Joan. Se pretende controlar la edificación en estas parcelas, tanto la edificación principal – viviendas unifamiliares- como la secundaria –vallados, porches, barbacoas, piscinas, etc), con la finalidad de evitar, más allá de lo actualmente existente, que determinada edificación entre en competencia con la ermita.
- El control del arbolado de las parcelas limítrofes a la ermita de Sant Joan, tanto del existente como el de nueva implantación.
- El control del paisaje en el entorno próximo de la ermita de Sant Joan. Existe en el entorno de la ermita restos de un paisaje fuertemente modificado por el hombre, representante de la agricultura mediterránea de secano, de gran valor etnográfico, que interesa conservar.

Presenta la siguiente delimitación:

ORIGEN. Se elige como origen un punto aleatorio que denominamos A, situado en el encuentro de la parcela 23 con la calle Camí nou de l'ermita de Sant Joan.

REFERENCIAS.

B. Punto de la parcela 16, en contacto con la calle Camí de la Cova de l'Aigua.

C. Punto del linde común de las parcela 15 y 16.

LÍNEA B-C. Línea de unión de los puntos B y C formada por prolongación de la fachada Noreste de la vivienda unifamiliar de la parcela 16.

D. Punto de la parcela 29 en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan. Formado por la prolongación de una de las caras del vial Camí vell de l'ermita de Sant Joan hasta su contacto con el borde de la parcela 29.

E. Punto de encuentro de dos bordes de la parcela 26, externa al ámbito del Plan Especial.

F. Punto de la parcela 53, en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan y la parcela 42, externa al ámbito del Plan Especial..

G. Punto de la parcela 08, en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan. Formado por la prolongación de una de las caras del vial Camí vell de l'ermita de Sant Joan hasta su contacto con el borde de la parcela 08.

H. Punto de la parcela 04, externa al ámbito del Plan Especial, en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan. Formado por la prolongación de una de las

**AJUNTAMENT DE DÈNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

caras del vial Camí vell de l'ermita de Sant Joan hasta su contacto con el borde de la parcela 04.

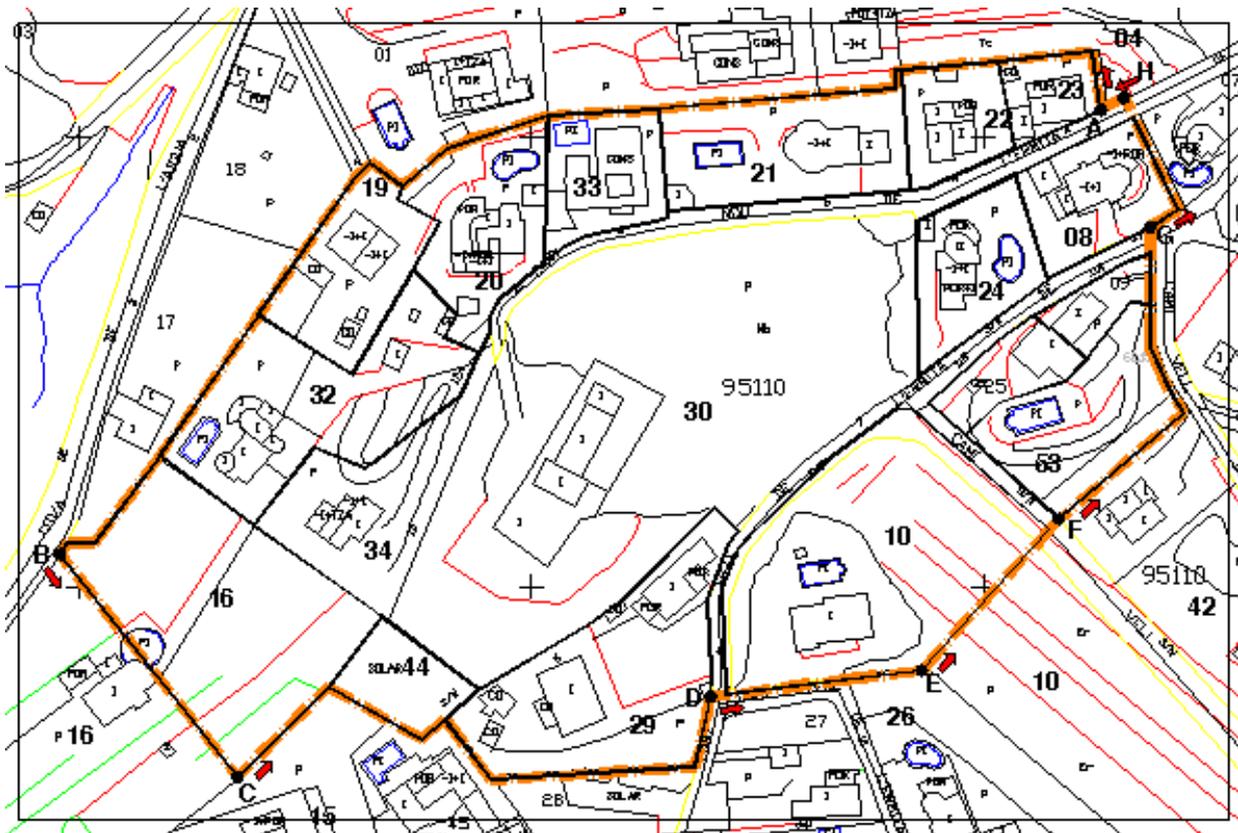
SENTIDO. Antihorario.

PERÍMETRO. Desde el origen punto A en dirección al Norte y después al Oeste, siguiendo el perímetro de las parcelas 23, 22, 21, 33, 20, 19, 32 y 16, hasta el punto B.

Desde el punto B hasta el punto C, en dirección al Sur, bordes de la parcela 16, 44, 29, hasta el punto D, y en dirección Este hasta el punto E.

Desde el punto E hasta el punto F y por la línea de división de las parcelas 53 y 42 – externa al ámbito del Plan Especial-, bordes de las parcelas 53 y 09 en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan, hasta el punto G.

Desde el punto G, bordes de la parcela 08 hasta el punto H, y desde éste hasta el origen A.

**1.8. LIMITACIONES AL USO DEL SUELO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

El actual PGOU de Dénia establece los siguientes parámetros urbanísticos para el entorno de la ermita de Sant Joan, Zona A-4 RESIDENCIAL TURÍSTICA, Subzona A-4.3:

NORMA	CONCEPTOS	APROVECHAMIENTOS
-------	-----------	------------------

LORETO ARQUITECTURA I ENGINYERIA

Josep Ivars Pérez. Arquitecto col. 2557 del COACV Loreto,3-1º 03700 Dénia Tel.Fax. 96/5784496 Email:ivars@loreto.e.telefonica.net

**AJUNTAMENT DE DÉNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

6-1	Tipo de edificación	UA
6-3	Parcela mínima, m ²	800
6-4	Ocupación máxima del solar (%)	25
6-5	Altura máxima Plantas y m.	2-7
6-6	Edificabilidad (m ² /m ²)	0,20
6-7	Usos A. Vivienda B. Industria C. Público	1 ^a y 2 ^a No No
6-8	Condiciones estéticas	C

Se consideran adecuados para el fin que se persigue los mencionados parámetros urbanísticos, con los siguientes cambios:

NORMA	CONCEPTOS	APROVECHAMIENTOS
6-1	Tipo de edificación	UA
6-3	Parcela mínima, m ²	800
6-4	Ocupación máxima del solar (%)	25*
6-5	Altura máxima Plantas y m.	2-7**
6-6	Edificabilidad (m ² /m ²)	0,25
6-7	Usos	Vivienda 1 ^a y 2 ^a
6-8	Condiciones estéticas	C

* En aquellos casos en que solo se permita una altura, por sobrepasar la cota 76,60, la ocupación máxima del solar será del 35%.

** El alero de la edificación no superará en ningún caso la cota 76,60 m, cota más elevada de la plataforma sobre la que se asienta la ermita.

1.9. TRAMITACIÓN.

El presente Plan Especial lo promueve el Ayuntamiento de Dénia y lo redacta quien suscribe.

De acuerdo con el art. 168. Tramitación de los Planes Especiales y Catálogos, del R.P.C.V., los Planes Especiales se tramitan por el mismo procedimiento que los Planes Generales, con las siguientes especialidades:

- 1.- No son necesarias las actuaciones previas, como Avances de planeamiento, consultas y acuerdos previos o Concierto previo.
- 2.- Se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, acortándose los plazos del procedimiento conforme al art. 166 RPCV (reducción a la mitad de los plazos a que alude el art. 38.2 LRAU e información pública de veinte días.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

3.- La información pública se anunciará en el DOGV y en un diario no oficial de amplia difusión en esta localidad. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado para su consulta pública en el Ayuntamiento.

4.- La aprobación definitiva será de la Conselleria de Territori i Habitatge.

1.10. PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.
3. PROPIEDAD DEL SUELO SOBRE CATASTRO DE RÚSTICA.
4. SITUACIÓN SOBRE FOTO AÉREA.
5. SITUACIÓN SOBRE VUELO FOTOGRAMÉTRICO.
6. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I. PRELIMINARES.

ARTÍCULO 1. OBJETO.

El Plan Especial para la protección, preservación y ordenación del entorno de la ermita de Sant Joan (en adelante Plan Especial) tiene por objeto:

- La protección, preservación y ordenación del entorno de la ermita de Sant Joan.
- La protección de la ermita de Sant Joan.
- La ampliación del suelo calificado como zona verde.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Plan Especial, definido en el plano PO 1. ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA.

El Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente establecidos

ARTÍCULO 4. DOCUMENTACIÓN.

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

- . PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA, con memoria descriptiva y plano de información.
- . PARTE CON EFICACIA NORMATIVA, con normativa urbanística y planos de ordenación.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 5. EJECUCIÓN DEL PLAN.

La competencia para la ejecución del Plan Especial corresponderá a la Comunidad Autónoma Valenciana y al Ayuntamiento de Dénia, en sus respectivas competencias de actuación

No obstante, salvo que se disponga otra cosa, se entenderá que la administración actuante es el Ayuntamiento de Dénia, que ejercerá el derecho que le atribuye el Plan a través de las licencias.

ARTÍCULO 6. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN.

Para el desarrollo y gestión del Plan Especial no es necesaria la delimitación de unidades de ejecución ni la redacción de estudios de detalle. Si es necesaria la delimitación de un entorno de protección de la ermita de Sant Joan, con ordenanzas de edificación y usos.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS.

ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENÉRICAS.



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

Son de aplicación las ordenanzas reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia, en las determinaciones de cualquier naturaleza no contemplada en el presente documento.

CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS EN LA ZONA A-4. RESIDENCIAL TURÍSTICA, Subzona A-4.2. (ÁMBITO ENTORNO DE SANT JOAN).

ARTÍCULO 8. TIPO DE EDIFICACIÓN.

Se autoriza exclusivamente la edificación aislada para vivienda unifamiliar (UA).

ARTÍCULO 9. PARCELA MÍNIMA.

Se establece como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 800 m².

Se considera como parcela residual aquella que no reuniendo todas las condiciones para ser edificada, se halla rodeada en todo su perímetro de edificaciones o de superficies no edificables. Se considerará esta parcela edificable cuando cumpla el 75% de la parcela mínima.

Se permite excepcionalmente parcelas mínimas de hasta 600 m², siempre que la parcela original fuese igual o superior a 800 m² y se encontrase afectada por viales.

La construcción sobre parcelas residuales o parcelas de 600 m² se atenderá a los parámetros del presente Plan Especial.

ARTÍCULO 10. RETRANQUEOS.

La edificación se separará de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle o camino un mínimo de 5 m.

ARTÍCULO 11. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Se entenderá por máxima ocupación de la parcela la ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela.

La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela.

En aquellos casos en que solo se permita una altura, por sobrepasar la cota 76,60, la ocupación máxima del solar será del 35%.

ARTÍCULO 12. OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con perímetro idéntico al de la planta baja.

ARTÍCULO 13. ALTURA MÁXIMA.

El número máximo de plantas es de dos (baja + 1), con una altura máxima de cornisa de 7 m. Por encima de esta cota solo se permite la cubierta. No se permiten instalaciones o cajas de escalera de acceso a terrazas, etc.

El alero de la edificación no superará en ningún caso la cota 76,60 m, cota más elevada de la plataforma Norte sobre la que se asienta la ermita.

Para la solicitud de licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se adjuntará levantamiento topográfico redactado por técnico competente, visado por su respectivo colegio profesional, en el que se justifique mediante planta y sección que el alero del edificio, medido sobre la cara superior del último forjado, no sobrepasa la cota 76,60.

ARTÍCULO 14. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta sobre la parcela será del 0,25 m²/m².

**AJUNTAMENT DE DÈNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN****ARTÍCULO 15. USOS.**

El uso exclusivo de la zona será el de vivienda.
Sótanos y semisótanos no podrán ser destinados a vivienda.

ARTÍCULO 16. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición estética de los edificios será libre.

ARTÍCULO 17. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

NORMA	CONCEPTOS	APROVECHAMIENTOS
6-1	Tipo de edificación	UA
6-3	Parcela mínima, m ²	800
6-4	Ocupación máxima del solar (%)	25*
6-5	Altura máxima Plantas y m.	2-7**
6-6	Edificabilidad (m ² /m ²)	0,25
6-7	Usos	Vivienda 1 ^a y 2 ^a
6-8	Condiciones estéticas	C

* En aquellos casos en que solo se permita una altura, por sobrepasar la cota 76,60, la ocupación máxima del solar será del 35%.

** El alero de la edificación no superará en ningún caso la cota 76,60 m, cota más elevada de la plataforma sobre la que se asienta la ermita.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS EN LA ZONA A-8 VERDE PÚBLICO Y DEPORTIVO (SJL).**ARTÍCULO 18. TIPO DE EDIFICACIÓN.**

No se permite ningún tipo de edificación en la parcela destinada a verde público.

No ha lugar a los conceptos de parcela mínima, ocupación, altura, edificabilidad o condiciones estéticas.

La edificación existente, la ermita de Sant Joan, declarada Bien de Interés Comunitario, no está fuera de ordenación, por lo que se permiten todo tipo de obras de conservación o restauración.

ARTÍCULO 19. USOS.

El uso de la zona A-8 es el propio de las zonas verdes, con las limitaciones de no poner en peligro los bienes catalogados.

ARTÍCULO 20. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

NORMA	CONCEPTOS	APROVECHAMIENTOS
-------	-----------	------------------

**AJUNTAMENT DE DÉNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

6-1	Tipo de edificación	----
6-3	Parcela mínima, m ²	----
6-4	Ocupación máxima del solar (%)	----
6-5	Altura máxima	----
6-6	Edificabilidad (m ² /m ²)	----
6-7	Usos	Exclusivamente el verde público
6-8	Condiciones estéticas	----

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA Y SU ENTORNO.**CAPITULO I. ERMITA DE SANT JOAN (BIC).****ARTÍCULO 21. USOS.**

El uso original del edificio es el religioso. Se admiten otros usos socio-culturales, como conferencias, conciertos, reunión de vecinos, etc.

Los usos permitidos en el edificio no pondrán en peligro los valores que aconsejaron su catalogación.

Cualquier otro uso temporal o el cambio de uso hasta ahora permitido, deberá contar con la autorización de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

ARTÍCULO 22. INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO CATALOGADO (BIC).

Cualquier intervención en el edificio catalogado deberá contar con la autorización de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

El proyecto de intervención contendrá, además de los contenidos especificados en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, la siguiente documentación:

- Estudio acerca de los valores históricos, artísticos o arquitectónicos.
- Análisis del estado actual y las patologías que presente.
- Levantamiento de planos del estado actual (plantas, secciones, alzados, cubierta, detalles, etc.) a escala adecuada.
- Propuesta de intervención y efectos de la misma sobre dichos valores.

ARTÍCULO 23. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO CATALOGADO (BIC).

La intervención respetará las características y valores esenciales del inmueble. Se conservarán sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales. En caso de que se autorice alguna supresión deberá quedar debidamente documentada.

Se preservará la integridad del inmueble y no se autorizará la separación de ninguna de sus partes esenciales ni de los elementos que le son consustanciales. Los bienes muebles vinculados como pertenencias o accesorios a un inmueble declarado de interés cultural no podrán ser separados del inmueble al que pertenecen, salvo en beneficio de su propia protección y de su difusión pública y siempre con autorización de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

Los bienes inmuebles de interés cultural son inseparables de su entorno. No se autorizará el desplazamiento de los mismos sino cuando resulte imprescindible por causa de interés social o fuerza mayor, mediante resolución de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural y previo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 7 de esta Ley.

No se autorizarán las reconstrucciones totales o parciales del bien, salvo que la pervivencia de elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan, y tampoco cualquier añadido que falsee la autenticidad histórica. En todo caso, tanto la documentación previa del estado original de los restos, como el tipo de reconstrucción y los materiales empleados deberán permitir la identificación de la intervención y su reversibilidad.

Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos, así como de todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación.

CAPITULO II. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC.

ARTÍCULO 24. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO.

En el presente plan se propone la ampliación del actual entorno de protección. El nuevo entorno queda definido como:

ORIGEN. Se elige como origen un punto aleatorio que denominamos A, situado en el encuentro de la parcela 23 con la calle Camí nou de l'ermita de Sant Joan.

REFERENCIAS.

B. Punto de la parcela 16, en contacto con la calle Camí de la Cova de l'Aigua.

C. Punto del linde común de las parcela 15 y 16.

LÍNEA B-C. Línea de unión de los puntos B y C formada por prolongación de la fachada Noreste de la vivienda unifamiliar de la parcela 16.

D. Punto de la parcela 29 en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan. Formado por la prolongación de una de las caras del vial Camí vell de l'ermita de Sant Joan hasta su contacto con el borde de la parcela 29.

E. Punto de encuentro de dos bordes de la parcela 26, externa al ámbito del Plan Especial.

F. Punto de la parcela 53, en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan y la parcela 42, externa al ámbito del Plan Especial..

G. Punto de la parcela 08, en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan. Formado por la prolongación de una de las caras del vial Camí vell de l'ermita de Sant Joan hasta su contacto con el borde de la parcela 08.

H. Punto de la parcela 04, externa al ámbito del Plan Especial, en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan. Formado por la prolongación de una de las caras del vial Camí vell de l'ermita de Sant Joan hasta su contacto con el borde de la parcela 04.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

SENTIDO. Antihorario.

PERÍMETRO. Desde el origen punto A en dirección al Norte y después al Oeste, siguiendo el perímetro de las parcelas 23, 22, 21, 33, 20, 19, 32 y 16, hasta el punto B.

Desde el punto B hasta el punto C, en dirección al Sur, bordes de la parcela 16, 44, 29, hasta el punto D, y en dirección Este hasta el punto E.

Desde el punto E hasta el punto F y por la línea de división de las parcelas 53 y 42 – externa al ámbito del Plan Especial-, bordes de las parcelas 53 y 09 en contacto con la calle Camí vell de l'ermita de Sant Joan, hasta el punto G.

Desde el punto G, bordes de la parcela 08 hasta el punto H, y desde éste hasta el origen A.

ARTÍCULO 25. INTERVENCIÓN EN INMUEBLES.

Cualquier intervención que afecte a un bien inmueble sito en el entorno del edificio catalogado deberá contar con la autorización de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

ARTÍCULO 26. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN LA EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Se regula la edificación secundaria de las parcelas en contacto con la zona verde o con caminos colindantes a la zona verde. Esta regulación solo afecta al lado de la parcela que limita con la zona verde o con camino colindante a la zona verde.

VALLADOS.

Los vallados de parcelas presentarán las siguientes características:

- Mampostería caliza tomada con mortero de cemento, acabado tipo mampostería en seco en todas sus caras, hasta una altura de 1,00 m.
- Seto verde adosado al muro de mampostería, con altura no superior a los 2,00 m.
- Seto verde, con altura no superior a los 2,00 m.

Para el resto de vallas no colindantes con la zona verde o con caminos colindantes a la zona verde regirá lo dispuesto en las Ordenanzas del PGOU de Dénia.

COCHERAS NO CERRADAS, COCHERAS CERRADAS, PÉRGOLAS, PORCHES, LAVADEROS, TENDEDEROS, PAELLEROS, BARBACOAS, FRONTONES, BASUREROS, CASETAS DE BUTANO O GLP, DEPOSITOS GLP, INVERNADEROS, PISCINAS, ETC.

Se separarán 5 metros respecto de la zona verde o de caminos colindantes con la zona verde.

Para el resto de construcciones secundarias no colindante con la zona verde o con caminos colindantes con la zona verde regirá lo dispuesto en las Ordenanzas del PGOU de Dénia, o normas que las sustituyan.

CAPITULO III. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN VIALES PÚBLICOS.

ARTÍCULO 27. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

LORETO ARQUITECTURA I ENGINYERIA

Josep Ivars Pérez. Arquitecto col. 2557 del COACV Loreto,3-1º 03700 Dénia Tel.Fax. 96/5784496 Email:ivars@loreto.e.telefonica.net



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

En las obras de urbanización en viales públicos se estará a lo dispuesto en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia, con las siguientes consideraciones:

- PAVIMENTOS. El pavimento del vial afectado por el entorno de protección –Camí nou de l'ermita-, en todo su recorrido, será acorde a un uso que priorice al peatón sobre el automóvil, y acorde también con la zona verde contigua.
- PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA. El alumbrado exterior, tanto en caminos, viales como en la zona verde, se diseñará para no producir contaminación lumínica celeste ni luz parásita.
- ELIMINACIÓN DE LAS INSTALACIONES AÉREAS. Cualquier obra de urbanización a efectuar en el ámbito de protección de la ermita, contemplará el soterramiento de las actuales y futuras instalaciones aéreas.

Cualquier actuación urbanística que se realice dentro del ámbito del Plan especial, se ajustará a lo indicado en el artículo noveno de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VEGETACIÓN.

ARTÍCULO 28. PAISAJE.

Se consideran valores etnográficos y paisajísticos merecedores de protección, al paisaje antropizado existente en la falda del Montgó, representativo de una agricultura de secano de tipo mediterráneo y de una cultura –modo de vida- actualmente desaparecida.

Estos valores se hacen efectivos básicamente en las características de los bancales – franjas más o menos estrechas de tierra arcillosa rojiza delimitadas por márgenes de mampostería caliza en seco- y en el arbolado–algarrobos, olivos, almendros y vid-.

CAPÍTULO I. ENTORNO DE LA ERMITA (PARCELAS EDIFICABLES).

ARTÍCULO 29. PAISAJE.

Las transformaciones urbanísticas en el entorno de la ermita han modificado radicalmente el paisaje antropizado, típico del entorno del Montgó, del tal forma que resulta difícil su recuperación, y en algunos casos imposible, su recuperación.

Cualquier intervención en el entorno de protección tenderá a la protección y recuperación del paisaje autóctono. Quedan prohibidas las transformaciones –excavaciones, rellenos, formación de escolleras, etc.- de las parcelas.

En la obra nueva, exceptuando la ocupación de la edificación principal y secundaria, el resto de la parcela quedará en su estado actual.

Cualquier transformación de la parcela, corte de árboles o introducción de nuevo arbolado queda sujeto a licencia municipal.

ARTÍCULO 30. ARBOLADO DE INTERÉS BOTÁNICO.

Se protege todo el arbolado autóctono existente en el entorno de protección, en especial los que configuran el paisaje del Montgó, tanto las especies cultivadas, como algarrobos, almendros, olivos, etc., como las espontáneas, como lentisco, acebuche, etc.

Del arbolado, arbustos y plantas existentes en la plataforma de la ermita, solo se consideran protegidos los dos cipreses, al Norte de la ermita, y un algarrobo, al Oeste. El resto,

**AJUNTAMENT DE DÈNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

olivos, chopos, lentisco, durillos, madroños, lavanda, romero, mirto, etc. plantado sin orden ni concierto, provoca una ocultación del BIC, y, además en el caso de los chopos, daños en el pavimento, por lo que previo estudio puede ser eliminado.

Se refleja en plano PO 3 el arbolado más importante del entorno.

ARTÍCULO 31. IMPLANTACIÓN DE ÁRBOLES Y PLANTAS.

La implantación de nuevas especies botánicas tenderá a la protección y mejora del paisaje autóctono.

El nuevo arbolado será preferentemente de cultivo de secano –algarrobos, olivos, almendros y vid-, frutales o especies autóctonas –carrascas, almeces, etc.

Las plantas serán preferentemente autóctona –romero, lavanda, etc.-.

Se podrá reservar un pequeño espacio entorno a la vivienda o a la piscina para árboles o plantas no autóctonas, cuya superficie no supere los 200 m².

CAPÍTULO II. ZONA VERDE (S JL).**ARTÍCULO 32. ARBOLADO.**

Se protege el siguiente arbolado:

TABLA II

NÚMERO	ESPECIE
17	ALGARROBO (Ceratonía silíqua)
2	ALMENDRO (Prunus dulcis)
2	CIPRÉS (Cupressus sempervirens)

El resto del arbolado, de cultivo o silvestre, se podrá eliminar previo estudio.

ARTÍCULO 33. INTERVENCIONES EN LA ZONA VERDE.

Cualquier intervención en la zona verde tenderá a la protección y recuperación del paisaje autóctono del entorno de la ermita.

Se considera de especial valor y protección el paisaje al norte, este y oeste de la ermita. Cualquier intervención tenderá a la recuperación del paisaje original –márgenes de piedra e implantación de arbolado/cultivo autóctono-.

El paisaje al sur de la ermita, a cota más baja, con mayor degradación botánica, permite actuaciones más libres, con posibilidad de absorción de actividades con aglomeraciones de personas y aparcamiento temporal en días señalados.

Cualquier vallado se efectuará con muros de mampostería caliza, vista en todas sus caras, tomada en seco, cuya altura no sobrepase los 0,60 m.

TÍTULO VI. FUERA DE ORDENACIÓN.**ARTÍCULO 34. FUERA DE ORDENACIÓN.**

A parte de lo reseñado en el *Artículo 183. Fuera de ordenación*, del RPCV, se considera que una edificación, principal o secundaria, está fuera de ordenación, si:

LORETO ARQUITECTURA I ENGINYERIA



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

- a) Su altura de cornisa sobrepasa la cota de 76,60 m.
- b) Se invade la franja perimetral de 5 m., en aquella zona de las parcelas que lindan con la zona verde o con camino perimetral a la zona verde –Camí nou de l'ermita-.

ARTÍCULO 35. OBRAS EN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Se permiten obras de mejora, reforma, consolidación, refuerzo estructural, etc.

Se permite obras de ampliación en aquellas zonas del edificio que no están fuera de ordenación.

TÍTULO VII. MEDIDAS ECONÓMICAS.

ARTÍCULO 36. BENEFICIOS FISCALES.

El Ayuntamiento de Dénia, en compensación a las cargas y limitaciones que se imponen a los titulares catastrales incluidos en el entorno de protección de la ermita de Sant Joan, podrá establecer las bonificaciones fiscales que mejor garanticen el cumplimiento de los fines de este Plan Especial.

Se propone una bonificación del 95% del I.C.I.O. cuando el objeto de la licencia guarde relación con las normas de protección. Para ello el Pleno de la Corporación deberá declarar este Plan de interés especial o utilidad municipal.

La bonificación deberá ser solicitada por el promotor, acreditando el cumplimiento de lo dispuesto en este Plan Especial.

2. CATÁLOGO.

2.1. BIENES INMUBLES.

En el ámbito del Plan Especial existe un único edificio protegido, la ermita de Sant Joan, declarada Bien de Interés Cultural, con el Código de identificación R-I-51-0004398.

No existen otros elementos catalogados o merecedores de protección.

2.1.1. SITUACIÓN.

Está situado en la partida de Sant Joan, al Sur de la población de Dénia, en la vertiente Norte del Montgó. Según el Catastro de Rústica está situada en la parcela 461 del Polígono 12, hoja .

Se accede por dos caminos denominados de “Les alqueries” hasta enlazar con los de Sant Joan. En la proximidad de la ermita ambos caminos, con los números XLIV y XLV del Polígono 12, hoja , pierden parte de su trazado, habiendo sido absorbidos por las parcelas colindantes. Un camino de traza reciente, denominado Camí Nou de l'ermita, que parte del camino de Sant Joan (XLV), da acceso a la ermita.

2.1.2. EMPLAZAMIENTO.

La parcela de la ermita presenta forma aproximadamente rectangular en dirección Norte-Sur. La ermita ocupa parte de esta parcela.

2.1.3. ENTORNO.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

Se asienta la ermita sobre una pequeña elevación, en la cota 76,60 m. sobre el nivel del mar, en la falda del Montgó. Esta elevación presenta una fuerte pendiente en su cara Norte, en dirección a Dénia, y es prácticamente llana por el Sur. Por su emplazamiento en el llano de esta colina, la ermita carece de perspectiva, divisándose solo desde su entorno próximo.

Hasta los años 60 del presente siglo la partida de Sant Joan, como toda la falda del Montgó, era una zona con cultivos de secano. Numerosas casas de ocupación temporal, principalmente en verano, asociadas a la actividad agrícola, se esparcían por las diferentes partidas del Montgó.

En la actualidad el entorno de la ermita, al igual que el resto de la falda del Montgó, está completamente urbanizado, ocupado principalmente por viviendas unifamiliares aisladas (chalets) de 1ª y 2ª residencia. A pesar de que la ermita de Sant Joan se construye en un medio rural, que perdura hasta los años 60 del presente siglo, hoy está integrada en un medio urbano de baja densidad, tipo ciudad-jardín.

2.1.4. TITULARIDAD.

El titular de la ermita de Sant Joan es el M.I. Ayuntamiento de Dénia.

2.1.5. INTRODUCCIÓN HISTÓRICA.

Tenemos escasos datos que nos aporten luz sobre su origen y acontecimientos históricos. Por la fábrica de sus muros y por el aspecto formal del edificio, podemos suponer que se trata de un edificio del siglo XVI, en un momento en que la arquitectura gótica ya ha dado paso al renacimiento, pero que se sigue utilizando popularmente.

Sabemos que, como mínimo, entre los años 1664 y 1666 estaba regentada por “una congregación de los chistianos nuevos esclavos de algunos particulares de dicha ciudad (Dénia)”. El 23 de agosto de 1812 la ermita fue saqueada y, posiblemente, incendiada: “..., por la tarde fueron 24 franceses à traer otro brigante y pegar fuego a la hermita, por la tarde fueron 24 soldados un sargento y un oficial y tambor y saquearon la hermita...”.

2.1.6. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

2.1.6.1. ESTADO ACTUAL.

El estado que presenta en la actualidad la ermita es consecuencia de los diversos cambios y transformaciones ocurridos a lo largo de su historia y de las obras de restauración realizadas en los años 1980-1982 y el año 1987.

El edificio está formado por tres cuerpos adosados, claramente diferenciados: la ermita gótica o tramo central; el atrio renacentista o tramo Sur; y la casa del ermitaño o tramo Norte.

La ermita gótica es un edificio uninave, de planta rectangular, orientada en dirección Norte-Sur, con tres tramos separados por dos arcos diafragmas apuntados. La cabecera es plana, con una hornacina que contiene la talla del santo.

Adosado a la fachada Sur o principal tiene un atrio con ancho que sobrepasa al ancho de la nave de la ermita, con un pórtico de características serlianas o paladianas. Adosado a la fachada Norte o trasera se levanta la casa del ermitaño, reconstruida recientemente.

El interior de la ermita está totalmente enlucido, exceptuando los arcos de sillería arenisca, procedente de las canteras locales.

La cubierta es leñosa. En la nave de la ermita las viguetas van de arco a arco, entrevigadas con listones de madera y rasillas cerámicas de 15x30x2,5 cm. En el atrio la cubierta descansa sobre una jácena central apoyada en la fachada de la nave primitiva y la del atrio.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

El pavimento de la ermita está formado con cerámica del siglo XVII.

El exterior está también totalmente enlucido.

Se accede al edificio a través del pórtico serliano, de sillería arenisca, formado por un arco central de medio punto sobre columnas flanqueado por dos arcos adintelados sobre pilastras. A la nave de la ermita se accede por una puerta en arco de medio punto, también de sillería arenisca. La casa del ermitaño tiene un acceso independiente, por la fachada Norte.

La ermita se ilumina por 6 ventanas situadas 3 a 3 en las fachadas Este y Oeste.

La cubierta de todo el edificio es a dos aguas.

2.1.6.2. FASES CONSTRUCTIVAS.

Las obras de restauración llevadas a cabo en el año 1987 han permitido un mejor conocimiento del edificio. Las diferentes fases constructivas se deducen de estas obras y de las características arquitectónicas del edificio.

EL EDIFICIO PRIMITIVO.

La parte original o primitiva es la parte central del edificio actual, que coincide con la ermita gótica. Esta es un edificio uninave de planta rectangular de tres tramos, separados por arcos apuntados de sillería arenisca. Estos arcos están adosados a los muros laterales y descansan sobre pilastras que nacen en el suelo con un simplificado basamento. El inicio de la curva se sitúa a una altura aproximada de 1,30 m. Dada la estrechez de la nave, los tres tramos presentan una planta cuadrada.

El interior estaba completamente enlucido, hasta el suelo. El banco corrido adosado a los muros, que ocultaba el basamento de los arcos, era consecuencia de una remodelación tardía.

El pavimento era de tierra mejorada con cal, fuertemente compactado.

Se desconoce como era la disposición interior de la cubierta. Las obras de restauración no aportaron ningún tipo de evidencia. Caben solo dos posibilidades de cubrición: la forma clásica, con viguetas de arco a arco, paralelas a la nave; o mediante tres jácenas, una central y dos laterales, y viguetas perpendiculares a la nave, definiendo la pendiente de la cubierta, al igual que las ermitas de Santa Paula, en Dénia, y Sant Joan y del Pòpul, ambas en Xàbia. En ambos casos, sobre las viguetas descansaban listones y rasillas cerámicas de 15x30x2,5 cm.

Se accede a la ermita por una portada de medio punto, de sillería arenisca, situada en el muro Sur.

Se desconoce si tenía o no espadaña. La actual debió ser construida en el siglo XVII.

Se desconoce también el acabado exterior. Posiblemente estuviera enlucida, pero hasta los años 70 del presente siglo, la mampostería quedaba vista, es de suponer que como consecuencia de la pérdida del mortero. Las ventanas actuales son producto de una remodelación desconocida, por lo que se desconoce la forma y número de los huecos primitivos.

El sistema constructivo es unitario, de fábrica de mampostería tomada con mortero de cal. La disposición de los mampuestos es desordenada, completamente diferente de la fábrica de mampostería a hiladas horizontales, típica de los siglos XIII-XV. Cabría la posibilidad de que el tercer tramo fuera consecuencia de una ampliación de la ermita, en origen de dos tramos, o bien que parte de este tercer tramo, evidente en la fachada Este, fuera producto de una reconstrucción.

REFORMAS DEL SIGLO XVII.

A pesar de la inexistencia de documentación escrita, las reformas de estos años son muy evidentes. Se aprecia una remodelación total del edificio. Es de destacar que esta reforma puede



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

coincidir perfectamente con los años en que el Marqués de Dénia y Duque de Lerma era valido de Felipe III, época de grandes obras y transformaciones urbanísticas para Dénia.

Destaca en primer lugar la construcción de una nave, a modo de atrio, adosada al imafronte o fachada Sur de la ermita gótica, con un ancho mayor que el de su nave; al frente del atrio un pórtico de características serlianas marca el nuevo acceso al edificio. Este pórtico, con lenguaje renacentista y de gran valor arquitectónico, único en la comarca y uno de los escasos ejemplos del País Valenciano, está formado por tres vanos, el central de medio punto y los dos laterales adintelados, con una organización "a la romana", todo ello en sillería arenisca. J. Bérchez lo sitúa cronológicamente hacia la segunda mitad del siglo XVI, si bien es posible que su construcción fuera más tardía, en el primer tercio del siglo XVII. Los pilares cuadrados, con las esquinas ligeramente achaflanadas, tienen un origen gótico, siendo utilizados hasta casi nuestros días, aunque en este caso no habría que verlo como producto de una tradición constructiva.

La nave primitiva se pavimentó con azulejos de variado origen, todos ellos utilizados en el siglo XVII. Debido a su variedad y disposición, da la impresión que los azulejos vidriados son restos de otras obras. Es de destacar la utilización de los azulejos de tipo sevillano o de Talavera de la Reina (Toledo) en otras obras de la Ciudad (Palacio del Castillo, Convento de las Agustinas, ermita de Santa Paula), con mecenazgo del Marqués de Dénia, y en gran parte de las obras auspiciadas por Sant Joan de Ribera, Arzobispo de València. Los principales tipos utilizados son:

- Azulejo decorado en azul cobalto. Manises siglos XV-XVII.
- Azulejo decorado en verde y blanco, denominado "mocadoret". Manises siglo XVII.
- Azulejos policromos, imitación de la cerámica de Talavera o de Sevilla. Siglo XVII.
- Azulejos policromos. Manises siglo XVII.

Conforman un conjunto de gran valor, compendio de la cerámica valenciana del siglo XVII.

Las obras de 1987 dejaron al descubierto indicios de otras intervenciones en el área del altar, posiblemente perteneciente a esta época, pero de difícil lectura por su nivel de arrasamiento.

Posiblemente la espadaña, con la forma clásica de arco de triunfo, construida con ladrillos cerámicos macizos, fue construida con la ampliación del atrio.

REFORMAS DE LOS SIGLOS XVIII-XIX.

En el siglo XVIII, en fecha desconocida, pero por paralelismos podemos suponer que a finales del mismo, se construyó la casa del ermitaño. Es de pequeñas dimensiones, planta cuadrada y con ancho coincidente con el de la nave gótica. Se adosó a la ermita por su muro norte. Posiblemente en esta fecha se comunicó la casa del ermitaño con la ermita, a través del muro contiguo. Al exterior de la ermita, en su cara Este, son visibles restos de muros completamente arrasados. Su función no es desconocida, pero nos señalan un conjunto edilicio de mayores dimensiones que el actual.

Sobre la jácena central del atrio existe la siguiente inscripción:

1773 Franco Vallalta

lo que nos indica una posible reforma o sustitución de la cubierta del atrio, que perfectamente podría coincidir con otras reformas desconocidas y con la construcción de la casa del ermitaño.

De finales el XVIII o principios del XIX serían la decoración de la hornacina del altar y el propio altar, de un estilo clasicista carente de rigor. Posiblemente las capas de pintura gris oscura, casi negra, bajo actuales encalados, que cubría el interior de la ermita, sean de esta misma época.

REFORMAS DEL SIGLO XX.

LORETO ARQUITECTURA I ENGINYERIA



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

En la Comisión Municipal Permanente, en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 1976, se acordó “conceder autorización a don Bartolomé Cardona Vallalta, en nombre del vecindario de la ermita de San Juan, para proceder a las obras de reparación y restauración del tejado de la citada ermita”. Es de suponer que las obras citadas coinciden con la reforma parcial de la cubierta de la ermita y atrio, perceptibles por el entrevigado de bardos cerámicos vistos tomados con yeso. Las noticias orales indican un deficiente estado de conservación de la cubierta, con hundimientos parciales, y que parte de esta cubierta estaba enrasillada. Con el cambio de cubierta del año 1987 desaparecieron estas reformas.

La declaración del edificio como Monumento histórico-artístico de interés local mediante Orden de 13 de diciembre de 1979, motivó un nuevo interés por la conservación del edificio, por parte del vecindario de la ermita. Entre los años 80-82, la Excma. Diputación Provincial concedió una serie de subvenciones, que relatamos:

- Sesión del 12 de agosto de 1980: 190.000 pts.
- Sesión del 29 de octubre de 1980: 400.000 pts.
- Sesión del 27 de enero de 1982: 400.000 pts.
- Sesión del 29 de diciembre de 1982: 269.558 pts.

Estas subvenciones se transformaron en las correspondientes obras, que se llevaron sin el control de la Consellería de Cultura y sin que mediaran proyectos de obra. Por ello es difícil concretar que obras se realizaron en cada fase, si bien es muy fácil determinar las obras que se realizaron en el período 80-82. Estas obras son:

En el edificio:

- Picado de los paramentos exteriores y enlucidos con mortero de cemento.
- Pintado exterior del edificio con pintura plástica blanca.
- Obertura de nuevos huecos de ventanas y cambio de carpintería y rejas.
- Limpieza del pórtico serliano.
- Limpieza de la espadaña.
- Colocación de una reja en el pórtico.
- Pavimentación del atrio.

En el entorno:

- Construcción de muro de mampostería, delimitando la propiedad.
- Construcción de una acera perimetral, pavimentada con rasillas cerámicas.
- Pavimentación de las terrazas delanteras y traseras de la ermita, con rasillas cerámicas.

- Limpieza del pozo.

Sin duda fueron unas obras realizadas con más ilusión y buena voluntad que acierto: la utilización de técnicas no idóneas -eliminación de las capas de cal de la sillería arenisca con máquina de disco, inapropiado para el delicado pórtico serliano cargado de molduras-; la reconstrucción nada afortunada de la casa del ermitaño, con alzados, despiece de sillería, etc. inapropiados para un monumento; la utilización de métodos y formas constructivas similares a las construcciones modernas del entorno: chapados de piedra, pavimentos perimetrales de rasilla, carpintería de madera, exageración del llagueado de los sillares, etc.; uso abusivo de la piedra arenisca con fines decorativos: altar, banco de acceso, etc.; despiece poligonal de la sillería del arco de acceso a la ermita; etc., contribuyeron a la despersonalización del edificio, que externamente, salvando el pórtico serliano, en nada se diferencia de las construcciones contiguas.

En el año 1987 se redactó y ejecutó un proyecto de restauración de la ermita. La obra realizada en los años 80-82 se conservó en su totalidad, por lo que la intervención se centró en el interior y en el cambio de cubierta. Básicamente el proyecto tenía dos frentes de actuación:



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

a) La subsanación de patologías.

La intervención de los años 80-82 fue como un lavado de cara: se intervino en el exterior dejando cubierta y patologías sin solucionar.

b) Devolución de las características pristinas de la nave gótica.

Las obras realizadas son:

CAMBIO DE CUBIERTA.

La cubierta carecía de patologías evidentes, si bien se procedió a la sustitución a la totalidad atendiendo a dos razones:

a) la actual solución formal, con bardos cerámicos vistos, tomados con mortero de cemento, sobre las viguetas de madera, impropia de un edificio gótico, altera profundamente la percepción del espacio interior.

b) La solución estructural, con jácena central que descansa sobre la clave de los arcos es totalmente atípica en la cubrición de naves con arcos apuntados. A la vez provoca o agrava patologías estructurales, como el descenso de las claves y grietas en las dovelas.

Con el cambio de cubierta se adoptó una solución clásica en este tipo de edificios: viguetas que apoyan sobre los arcos apuntados y sobre las fachadas más cortas, en dirección paralela a la nave. Sobre estas viguetas descansa un enlistonado de madera y un tablero de rasillas cerámicas de 15x30x2,5 cm. En el atrio se conservó la solución estructural, por suponerla idéntica a la primitiva, y se cambió el tablero de bardos por un enlistonado con tablero de rasillas.

ACONDICIONAMIENTO INTERIOR.

DEMOLICIÓN DEL BANCO CORRIDO. Adosado a los muros existía un banco corrido de mampostería, solución común en los edificios de estas características. Dicho banco, de construcción posterior a la de la ermita, ocultaba el basamento moldurado de los arcos, a la vez que reducía la altura de estos, ya de por sí pequeños. Con la desaparición del banco se aprecia todo el desarrollo de los arcos.

ELIMINACIÓN DE ENLUCIDOS. NUEVOS ENLUCIDOS. Los enlucidos interiores, de mortero de cal, debido a su deficiente estado, fueron eliminados en su totalidad. Se repusieron con un enlucido maestreado de mortero de cemento, que uniformaba el interior, con un ligero color beige, a modo de estucado.

LIMPIEZA, CONSOLIDACIÓN Y REJUNTADO DE LOS ARCOS. La sillería de arenisca quedaba oculta por numerosas capas de cal, algunas de ellas de color negro de difícil eliminación. Para su limpieza se abujardó ligeramente la sillería. Clave y dovelas presentaban descensos preocupantes, agravados por la jácena central, con grietas entre las dovelas y la fábrica de mampostería. Estas grietas se embebieron con lechada de mortero de cemento. Una vez consolidados los arcos se procedió al vaciado de juntas y nuevo rejuntado.

DEMOLICIÓN DEL ALTAR. El altar, de construcción reciente, en sillería arenisca de marés, sobre una plataforma ligeramente elevada, se demolió. En su lugar se colocó una mesa, de menor volumen e impacto y fácil de sustituir.

CEGADO DE LA PUERTA DE LA SACRISTÍA. El hueco de comunicación entre la nueva casa del ermitaño y la nave de la ermita, en la cabecera de ésta, creaba un desagradable efecto óptico, ya que en las cabeceras de estos edificios no existen estos tipos de huecos.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Se sustituyó en su totalidad.



AJUNTAMENT DE DÈNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

2.1.7. BIBLIOGRAFÍA.

- AA. VV, 1992: El llegat de l'església de Dénia.
CHABÁS LLORENS, R.: Historia de Denia. Edición facsímil de 1985.
BÉRCHÉZ, J., 1994: Arquitectura renacentista valenciana (1500-1570).
CATALÁN AZNAR, P.L.: Plan Especial de Protección de la Ermita de San Juan. M.I. Ayuntamiento de Dénia.
IVARS PÉREZ, J., 1987: Proyecto de restauración de la ermita de Sant Joan.
PALAU, M.A.: Diana desenterrada. Antiguas memorias y breve recopilación de los más memorables sucesos de la ciudad de Denia, desde su antiquísima fundación hasta el estado presente. Facsímil del manuscrito del siglo XVII. 1975.
PALAU DIEGO, F.: "El Llobarro. Anales de Denia y su comarca. Transcripción del manuscrito del siglo XIX. 1983.

2.2. BIENES MUEBLES.

La práctica totalidad de los bienes muebles de la ermita han desaparecido.

En la actualidad se conservan dos cálices, uno con base de bronce plateada y copa dorada, datado en 1894, y otro de fabricación reciente, obra de Eginó Weirnet, conservado en los fondos de la Confraria de Sant Joan.

Se catalogan los dos cálices.

2.3. BIENES BOTÁNICOS Y PAISAJÍSTICOS.

Se consideran bienes botánicos a conservar los siguientes:

2.3.1. ZONA VERDE.

- 13 ALGARROBOS (*Ceratonia siliqua*)
- 2 ALMENDROS (*Prunus dulcis*)
- 2 CIPRESES (*Cupressus sempervirens*)

2.3.2. ENTORNO.

- 4 ALGARROBOS (*Ceratonia siliqua*)

Estos bienes botánicos se reflejan en el plano PO3 PROTECCIÓN ARBOLADO.

Se consideran bienes paisajísticos a conservar:

2.3.3. ZONA VERDE.

Márgenes de contención de mampostería caliza sitos a Norte, Este y Oeste de la ermita de Sant Joan y banales sitos entre márgenes.

Se protegerán en su totalidad. Cualquier intervención tenderá a la recuperación de márgenes y banales y del arbolado desaparecido.

2.3.4. ENTORNO.

Son elementos a conservar aquellos que definen el paisaje característico de la zona, tal como se define en el art. 28 de las Normas Urbanísticas del Plan.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

3. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. ORDENACIÓN SOBRE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
2. ORDENACIÓN SOBRE PLAN DE MÍNIMOS.
3. PROTECCIÓN ARBOLADO.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



FOTO 1. VISTA AÉREA DE LA ERMITA Y SU ENTORNO. (En la actualidad recientemente transformado)

**AJUNTAMENT DE DÉNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

FOTO 2. VISTA AÉREA DE LA ERMITA Y SU ENTORNO.



AJUNTAMENT DE DÉNIA

PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE SANT JOAN



FOTO 3. ERMITA DE SANT JOAN. FACHADA SUR.



FOTO 4. ERMITA DE SANT JOAN. FACHADA SUR.

**AJUNTAMENT DE DÈNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

FOTO 5. ERMITA DE SANT JOAN. FACHADA NORTE.



FOTO 6. ERMITA DE SANT JOAN. FACHADA NORTE.

**AJUNTAMENT DE DÉNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

FOTO 7. ERMITA DE SANT JOAN. ENTORNO CON VEGETACIÓN AUTÓCTONA DESBORDANTE.



FOTO 8.- ERMITA DE SANT JOAN. ENTORNO RECIENTEMENTE DEGRADADO.

**AJUNTAMENT DE DÉNIA****PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA ERMITA DE SANT JOAN**

FOTO 9. VISTA DE DÉNIA DESDE LA ERMITA DE SANT JOAN.