

DÉNIA

JESÚS POBRE

PLAN DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

BORRADOR

2023

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA

1 ESTUDIOS INFORMATIVOS

- 1.1 JESÚS POBRE:, UNA VISIÓN SINTÉTICA
- 1.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
 - 1.3.1 PGOU 1972
 - 1.3.2 PGMO 1990-92/2000
 - 1.3.3 PGT 2005-07
 - 1.3.4 RUT 2013
- 1.4 LA URBANIZACIÓN
- 1.5 LA CONSOLIDACIÓN
- 1.6 LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS
- 1.7 LAS DOTACIONES
- 1.8 ELEMENTOS SINGULARES
- 1.9 EL TRÁFICO

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

- 2.1 IDEA GLOBAL
- 2.2 NUEVAS DETERMINACIONES
- 2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA
- 2.4 NORMATIVA
- 2.5 GESTIÓN URBANÍSTICA

ANEXOS

EXPLORACIÓN CATASTRO

plano P-JP-CAT
tabla T-JP-CAT

tabla T-JP-OPP

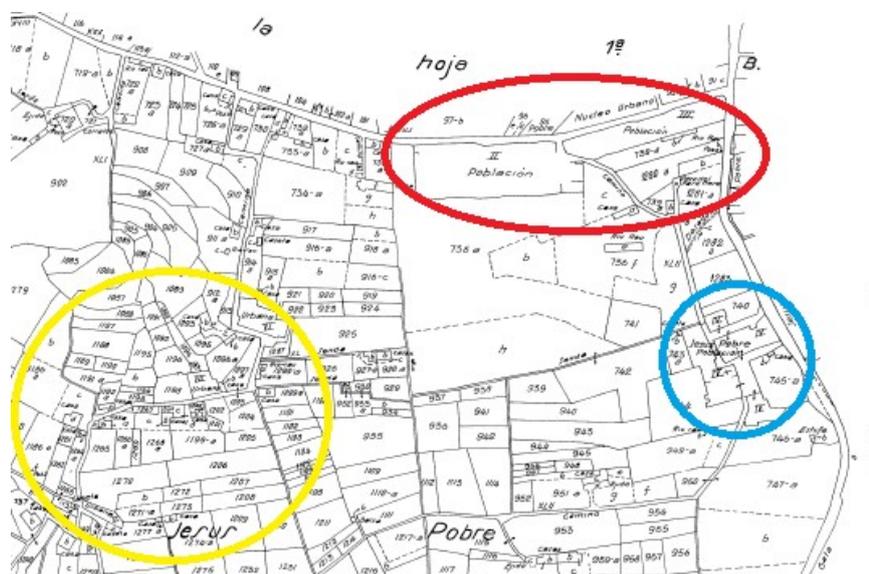
1 ESTUDIOS INFORMATIVOS

1.1 JESÚS POBRE, UNA VISIÓN SINTÉTICA

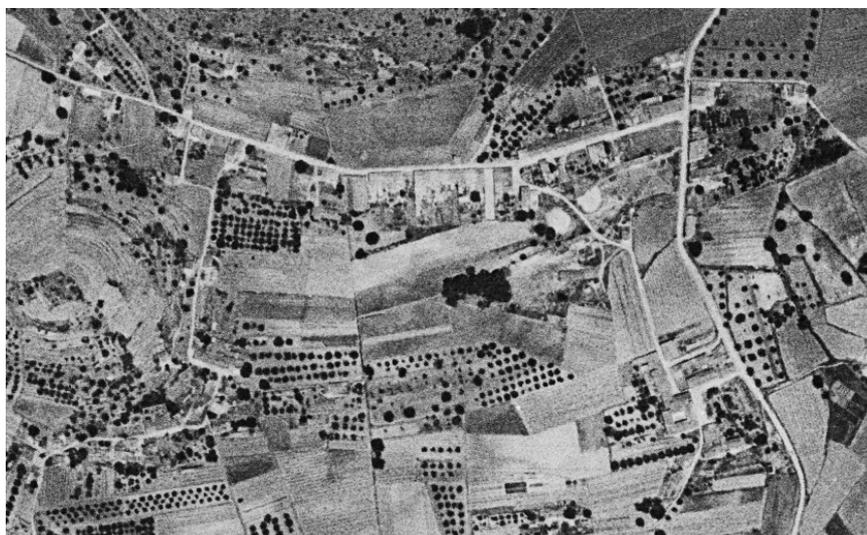
Jesús Pobre es un caserío con origen, probablemente, en una alquería árabe, que, tras la expulsión de los moriscos, sufre, poco después de la mitad del XVII, un nuevo impulso por la fundación de un convento en sus inmediaciones y a partir de los años 60 del pasado siglo XX se consolida como núcleo urbano propiamente dicho, territorial y administrativamente (hoy EATIM).

Su tamaño es pequeño, tanto territorialmente: no alcanza 15 Ha y poco más de 600 viviendas, como humano: del orden de 600 hb, pero, en el TM de *Dénia*, es una sutil pincelada en el llano entre el pié de monte sw del *Montgó* y el cauce del *Gorgos: la Vall de Jesús Pobre*, unidad de paisaje en la que el Estudio de Paisaje del PGE de *Dénia* la integra.

Su composición actual deriva de la unión del pequeño *Ilogaret* formado alrededor del *Convent*, del más dinámico y moderno tejido urbano lineal sobre la actual *c/Major* y del heterogéneo conjunto de *Cases Noves*.



1 Catastro 1952. En azul: entorno del Convent. En rojo: población sobre la *c/Major*. En amarillo: *Cases Noves*; conjunto muy discontinuo de pequeñas edificaciones adosadas y casas aisladas, a lo largo del camino (hoy *avinguda*!) *Cases Noves*.



2 Fotografía aérea 1956: Se puede apreciar las dos formaciones urbanas que existían en ese momento: *Convent* y *Major*. También *Cases Noves* presenta un estado bastante desarrollado.

1.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación estructural que desarrolla este POP es la definida por el PGE de *Dénia*.

Esas determinaciones estructurales se contienen, básicamente, en el plano de ordenación (ZN+RP) en las fichas de las diferentes “piezas” urbanas¹ que, según ese PGE, constituyen el aglomerado urbano de *Jesús Pobre*:



3-PGE Dénia (vp 2017) Ordenación estructural propuesta de Jesús Pobre

Los datos y características más significativos contenidos en ellas son:

PIEZAS URBANAS²

Código (denominación)	sup ³ Ha	uso característico.	densidad ⁴	IEB m2t/m2s
NH ⁵ -CV (<i>Convent</i>):	0,85	residencial	baja	0,39
RE-MJ (<i>Major</i>):	4,11	“	media	0,68
RE-CN (<i>Cases Noves</i>):	4,97	“	baja	0,11
RE-PP (<i>Pou Pare Pere</i>):	1,18	“	media	0,85
RE-PN (<i>Pinaret</i>):	1,60	“	alta	1,37
RE-TV (<i>Travesía</i>):	1,97	“	baja	0,22
Suma	14,68			

1 No es pieza urbana el sector de nuevo desarrollo previsto: ZND-RE-1.4, que incluye –como elemento adscrito a su gestión– el RiuRau y su entorno.

2 En la jerga legal “zona urbana” (art. 27 y otros trLOTUP) y también “área urbana homogénea” (72 trLOTUP).

3 La superficie y el IEB indicados por el PGE pueden ser precisados por el POP, según indica las fichas y la normativa del propio PGE.

4 Los rangos de densidad que se manejan son los determinados por 27 LOTUP:

baja < 35 viv/ha

35 < media < 60 “

60 < alta

5 Tiene la consideración de Núcleo Histórico-Tradicional, y se integra como BRL en el Catálogo de Protecciones del PGE como C02-007 BRL (NHT) Núcleo histórico *Jesús Pobre*.

DOTACIONES ESTRUCTURALES ⁶		superficie m ²
DOT-PQA-JP	EATIM <i>Jesús Pobre</i>	285
DOT-PQE-DOC-PP	CEIP <i>Pare Pere</i>	967
DOT-PQD-DOC-JP	Deportivo <i>Jesús Pobre</i> ⁷	2.082

La descripción de cada una de estas “piezas” urbanas se contiene en el PGE⁸ e, al que remitimos.

DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN TERRITORIAL A LARGO PLAZO

El esquema de desarrollo territorial a largo plazo del PGE prevé:

- 1) Una variante de la CV738 (*Gata-CV735*) que evite la actualmente “incipiente”⁹ travesía de la CV738.
- 2) Un vector de desarrollo del núcleo urbano hacia el sur.



4-PGE Dénia (vFnov 2022) Fragmento del Modelo de Desarrollo a Largo Plazo propuesto

1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.3.1 PGOU 1972

La poca ordenación que, respecto a Jesús Pobre, estableció el Plan General de Ordenación Urbana de 1972 (hoy suspendido por acuerdo del *Consell* de 28.07.2017 DOGV 01.08.2017), es la reflejada en el plano¹⁰ inserto seguidamente, a escala 1/5.000, que puede considerarse – con las categorías que hoy se utilizan- como “estructural” o “general”, sin que se llegase a formular el correspondiente Plan Parcial que habría de determinar la ordenación detallada¹¹.

6 Aparte de los viarios.

7 Pista polideportiva anexa al CEIP Pare Pere.

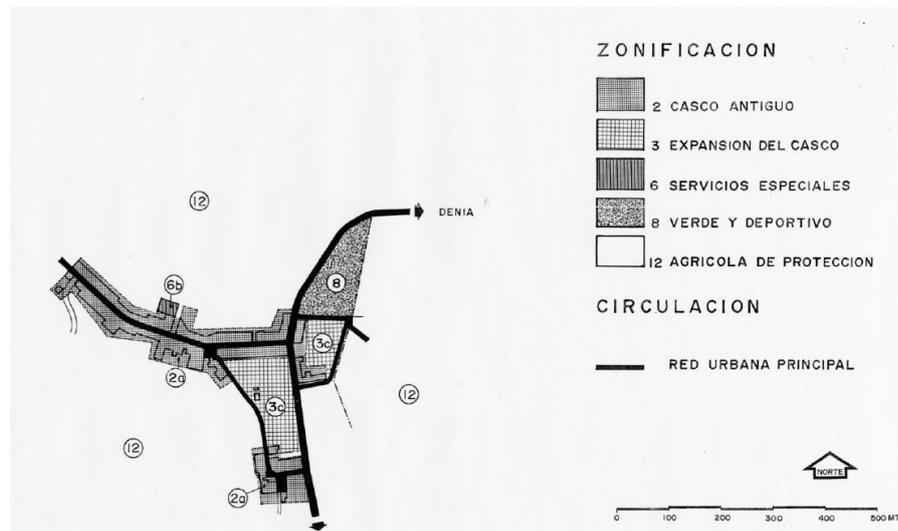
8 vp2017PGE/Memoria/Estudios Informativos/El consolidado urbano: Formación y Análisis (JM Chofre, J. Ivars, arqs.)

9 Por la hoy escasa consolidación de tejido urbano en el margen este.

10 El cajetín del propio gráfico le denomina “croquis” lo que da una idea del bajo nivel de determinación que contiene.

11 Cosa que sí llegó a hacerse para el núcleo urbano de *Dénia*.

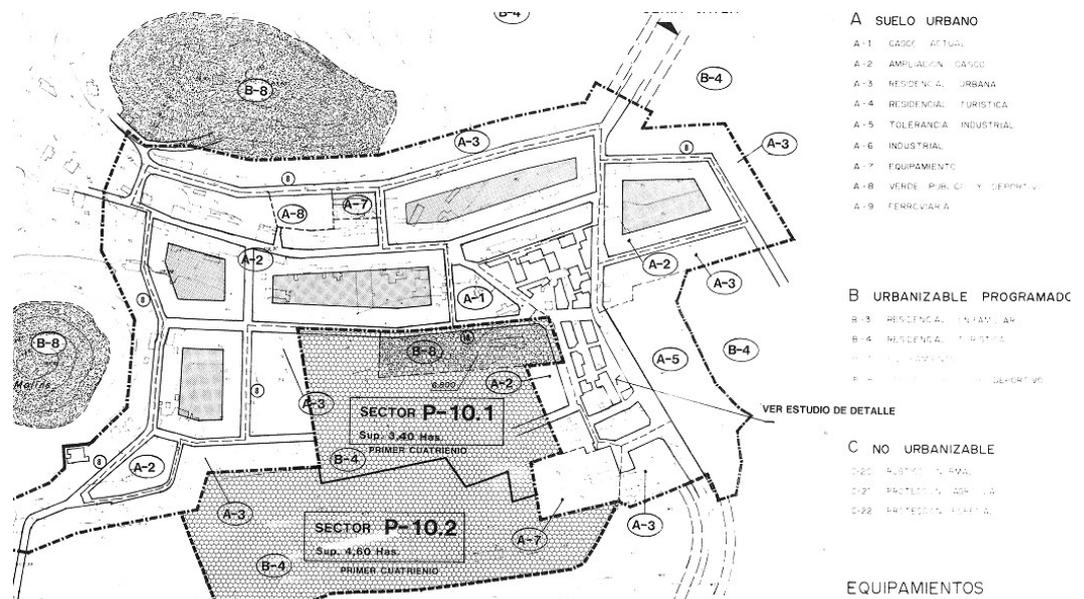
La normativa era muy confusa, y de ella lo más relevante era que limitaba la altura a tres plantas. También que, desde este momento, la carretera se “travesiariza” de forma innecesaria. Nótese la amplia “zona verde” en el extremo NE.



5 PGOU Denia 1972. Croquis de Ordenación de Jesús Pobre.

1.3.2 PGMOs 1990-92/2000¹²

La ordenación detallada determinada por este plan es la reflejada en el plano inserto seguidamente¹³:



6 PGMo Denia 1990/92-2000. Ordenación propuesta de Jesús Pobre

Dejando aparte aspectos más propios de la ordenación estructural (y que, por tanto, aquí no interesan) es de reseñar, respecto a la ordenación pormenorizada, la previsión de manzanas con amplios patios privados de manzana y, también, la muy poco elaborada delimitación de la

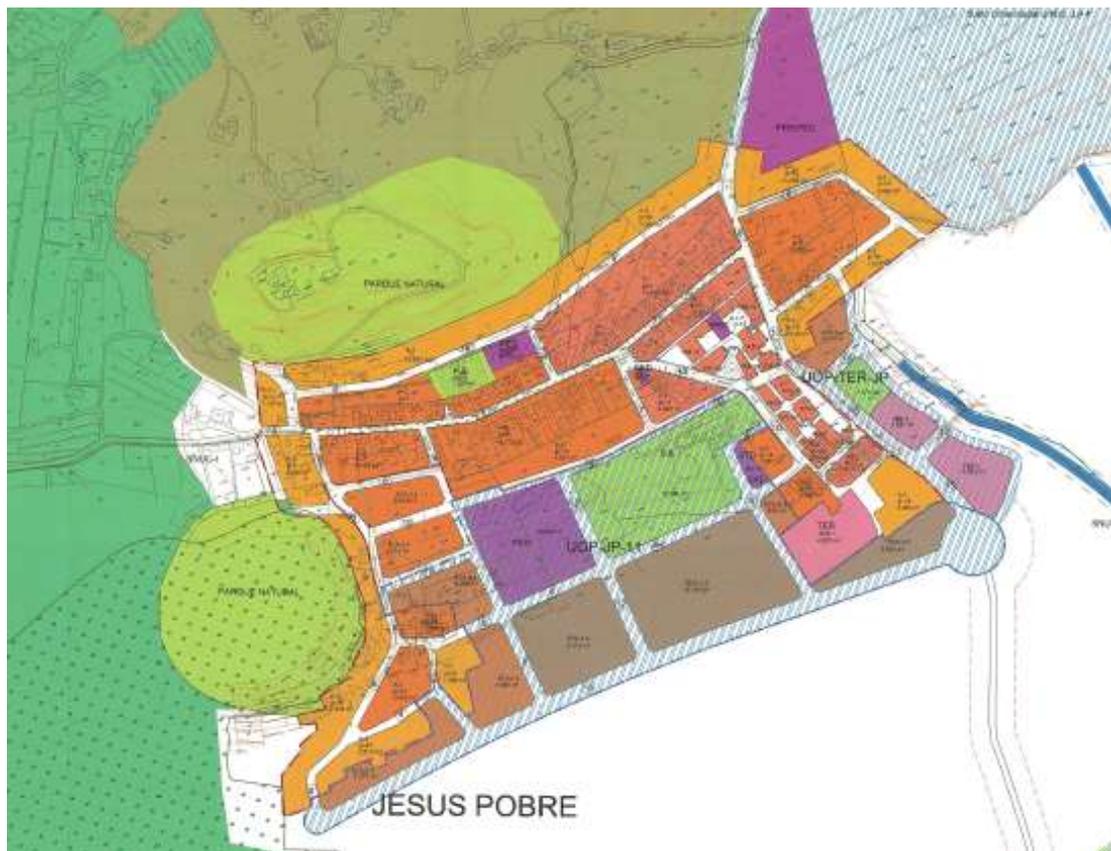
¹² Aunque son dos planes formalmente diferentes son, a los efectos que aquí interesan, un solo plan: el PGMo 1990/92 se anuló por sentencia judicial del 2000 y se sustituyó inmediatamente por un nuevo plan: PGMo 2000, prácticamente idéntico al anterior, que, a su vez fue declarado nulo por los tribunales.

¹³ Nótese la diferencia entre el suelo urbano que uno y otro plan considera. Si el que delimitado por el PGOU₁₉₇₂ era correcto la mancha de suelo urbano del PGMo_{1990/92} no tiene justificación alguna, ya que no se había producido ampliación de hecho alguna, a lo sumo densificación del suelo clasificado y la definición de suelo urbano entre la LS1956 (PGO1972) y la LS 1975/76 era la misma y, sin embargo, se ha duplicado, o más, su tamaño. Si comparamos con el PGMo₂₀₀₀, que repite el PGMo_{1990/92}, la situación es peor, ya que entonces estaba vigente la LRAU y, para esta ley, las posibilidades de clasificar como suelo urbano ámbitos no urbanizados son muy pequeñas, sino inexistentes.

banda de suelo urbano que rodea al consolidado de aquel momento. Se insiste y profundiza en “travesiarizar”, innecesariamente, la carretera.

1.3.3 PGT 2005/07

Aunque lo elabora la *Generalitat Valenciana* y no el Ayuntamiento, este planeamiento, sobre el que también recayó declaración judicial de nulidad, es, en cuanto a contenidos, generalmente análogo al PGMO anterior; y en el caso de *Jesús Pobre* se confirma este carácter, pues la ordenación detallada que propone es, básicamente, la misma que se ha visto de 1990, y el cambio más significativo es la eliminación de casi todos los patios de manzana.



7 PGT Denia 2005. Ordenación propuesta de Jesús Pobre
El área rallada corresponde a suelo urbanizable de la que se daba ya la ordenación detallada.

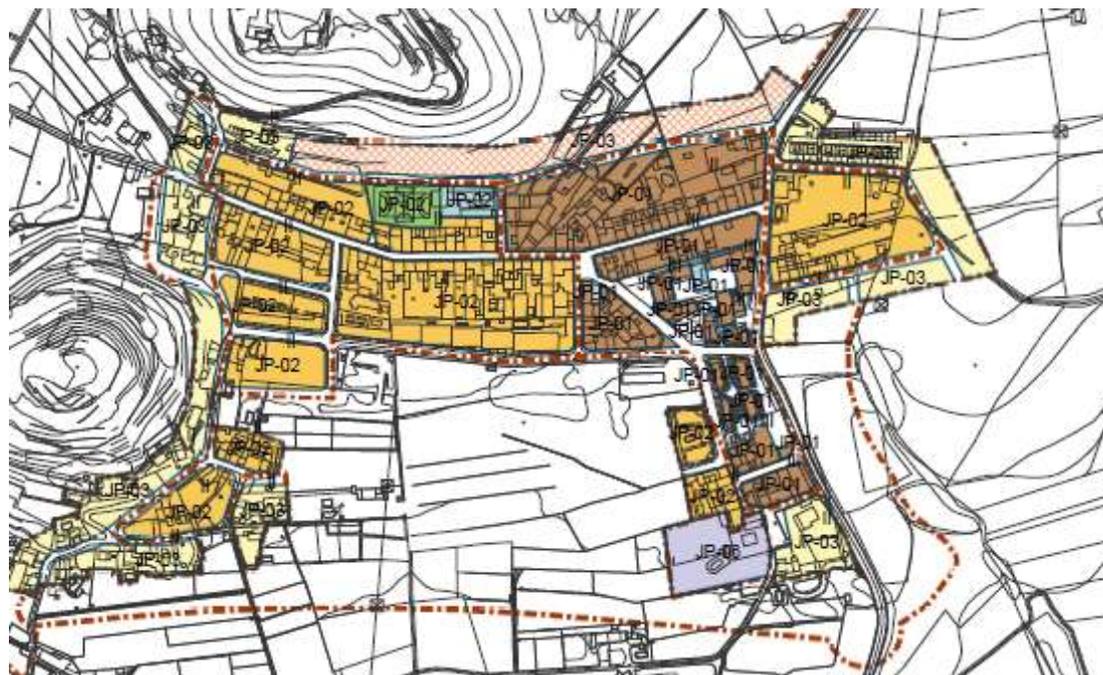
1.3.4 RUT¹⁴ 2013 y NUTs¹⁵ 2019

La ordenación se limita al consolidado que el PGT_{2005/07} considera existente (no incluye, por tanto, el suelo urbanizable [las áreas rayadas en la imagen anterior], ya que no se habían desarrollado, ni tan siquiera programado). Es interesante la suspensión de la banda edificable prevista al norte del núcleo urbano, banda que se basa en un vial no abierto.

14 Este RUT no es un plan propiamente dicho, sino un régimen urbanístico transitorio de urgencia que dicta la GV para paliar la falta de planeamiento urbanístico sobrevenida por la declaración judicial de nulidad que recae sobre el PGT_{2005/07} en 2008.

Pero este RUT no escapa a la desventurada suerte del planeamiento urbanístico dianense y sobre el también cae declaración judicial de nulidad en 2017.

15 Trasunto del RUT₂₀₁₃, redactado y aprobado por la GV ante la sentencia de nulidad de aquel. Estas NUTs también han sido declaradas nulas por la justicia.

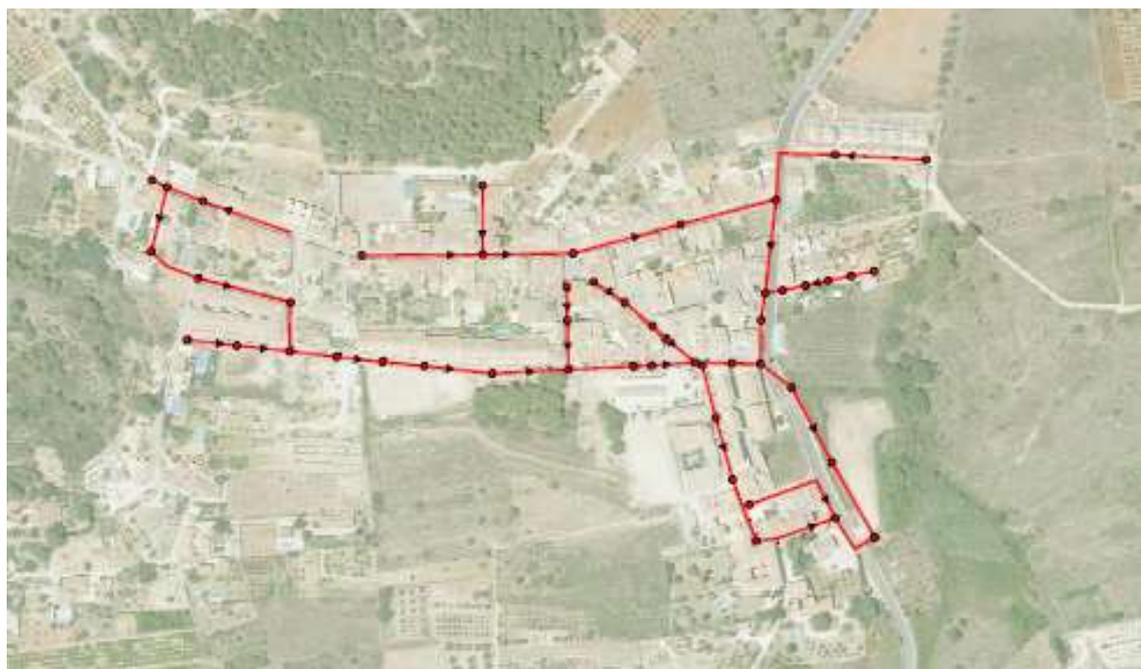


8- RUT Denia 2013. NUTs2018 Ordenación propuesta de Jesús Pobre.

1.4 LA URBANIZACIÓN

La totalidad del consolidado se encuentra urbanizado, sin que se aprecien áreas sin ordenación consolidada y las carencias de urbanización son o bien puntuales o bien de obsolescencia o de falta de algún servicio, como es el de alcantarillado en toda la pieza Cases Noves.

El plano de la red actual de saneamiento refleja bien el emplazamiento espacial de estas carencias:



9- Esquema de la red existente de alcantarillado. Actualización 2017 PD Saneamiento. Aguas de Denia SA.

1.5 LA CONSOLIDACIÓN

Las diferentes piezas urbanas identificadas en la ordenación estructural, tienen hoy un elevado grado de consolidación:

A partir de la cartografía catastral y de los datos catastrales de libre acceso se ha realizado, para cada "pieza" urbana su delimitación precisa, y por tanto obtenido su superficie bruta o total. Esa delimitación se ha reflejado en el plano **POP-JP-CAT**.

También se ha obtenido la superficie de las parcelas, distinguiéndose las dotacionales y las restantes, y entre estas últimas las vacantes y las edificadas.

Esa información se recoge en la tabla **T-JP-CAT** adjunta.

El nivel de consolidación por la edificación, es muy elevado:

Pieza Código ¹⁷ / Denom.	Sup Ha		superficie parcelas ¹⁶ m2		consolidación %	
	Total	No consolidado	total	vacantes	p/ordenación	p/ edificación
NH-CVConvent	1,36		5.789	1.001	100	99
RE-MJ/Major	3,96		35.555	2.842	100	92
RE-PP/Pare Pere	1,04		9.797	0	100	100
7RE-PN/cº Pinaret	1,82		11.767	2.726	100	77
RE-CN/Cases Noves	4,17		32.005	3.701	100	88
RE-TV/Travesía	1,54		13.967	1.310	100	91
Total	14,07					

1.6 LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

A partir de la delimitación precisa se ha explotado la información que da el catastro a fin de obtener cual es la realidad de la edificación de cada pieza y, especialmente, su tendencia "típica" o "normal":

Pieza	Techo m2t		nº viviendas	IEN característico m2t/m2s
	Residencial	Total		
Convent	2.770	4.242	25	0,99
Cases Noves	5.126	6.801	50	0,23
Major	28.070	39.721	239	1,22
Pinaret	15.445	17.622	173	1,95
Pou Pare Pere	4.866	6.322	68	1,39
Travessia	4.376	4.851	63	0,45
			Σ	618

El uso dominante es, de forma abrumadora, el residencial, con bajos comerciales esporádicos, cosa no sorprendente ya que, de forma generalizada, las plantas bajas no suelen utilizarse actualmente como vivienda, aunque pervive este uso en las casas tradicionales: pieza RE-MJ.

Los usos más singulares aparecen en la Travesía, lo que se explica por la accesibilidad que proporciona la carretera.

¹⁶ No incluye las dotacionales

¹⁷ Por simplificar se ha eliminado en todos los casos el prefijo ZUR, que es común a todas ellas.

1.7 LAS DOTACIONES

Las dotaciones (secundarias para el PGE), no viarias, existentes son:

	clase	código	superficie m2
- Iglesia Parroquial	privada	SQ-CUL-JP 01	191
- Casa Cultura	pública	SQ-CUL-JP 02	285

1.8 ELEMENTOS SINGULARES

El Catálogo de protecciones incluye a los siguientes elementos¹⁸:

- C 01-006 BRL (M) Iglesia Parroquial de Jesús Pobre y Convento:

1.1 IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Plano de situación



Fotografía



1.1 IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Plano de situación



Fotografía

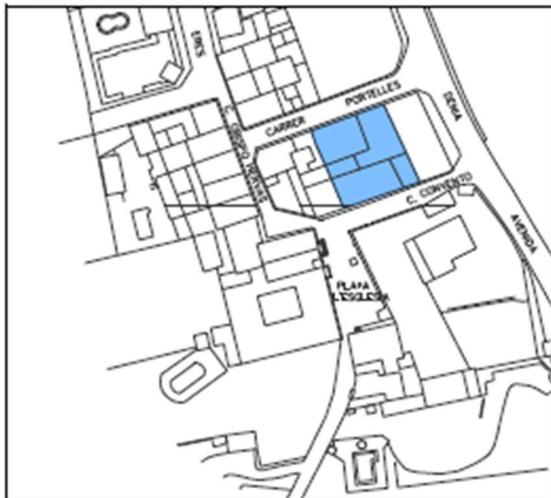


¹⁸ No indicamos los de carácter decorativo, por no tener, ahora, relevancia para la determinación de la ordenación pormenorizada.

- C 01-169 BL Casa, c/Convent 3 y c/Portelles 6.

1.1 DOCUMENTOS GRÁFICOS

Plano de situación



Fotografía



- C 02-024 BL (E) Pou c/Major

1.1 DOCUMENTOS GRÁFICOS

Plano de situación



Fotografía



1.9 EL TRÁFICO

En un núcleo urbano de este tamaño y cuyo crecimiento ha sido relativamente orgánico (casa a casa, apareciendo las promociones de grupos de viviendas o de edificios plurifamiliares sólo muy recientemente), el tráfico no es un problema, y sólo la aparición de un grupo de viviendas al otro lado de la carretera CV-738 supone un problema y hace aparecer la necesidad, a muy largo plazo, de una variante. Mientras tanto coche y peatón-bicicleta conviven pacíficamente sin que se aprecien problemas que no puedan resolverse mediante la gestión administrativa normal.

Por otra parte el éxito del "riurau" hace que, en sus eventos, la capacidad de aparcamiento del núcleo urbano quede desbordada y se utilice como aparcamiento improvisado su entorno (la era) e incluso algún terreno inculdo al otro lado de la CV-738.

La circunstancia de que la era sea el soporte del crecimiento previsto por el PGE para Jesús Pobre hace que, a corto plazo, no sea necesario prever un aparcamiento asociado a los eventos del "riurau", sino que, previsiblemente, este espacio hará de aparcamiento espontáneo durante mucho tiempo.

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 IDEA GLOBAL

El elevado nivel de consolidación condiciona y anuncia la propuesta de ordenación que se formula: mantener la ordenación existente y dotarla de carácter normativo:

2.2 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Es la grafiada en el plano **P-JP-OPP**.

Las superficies son las expresadas en la tabla **T-JP-OPP** adjunta, que, resumidamente, son:

Las fichas correspondientes a cada pieza determinan las condiciones de parcelación, volumen, estéticas y de usos aplicables en ellas a las Actuaciones de Ejecución.

Pieza Código/Denominación	superficie suelo m2					total		
	edificable	dotacional			Σdot.			
		viario	verde	equipamiento				
NH-CV <i>Convent</i>	11.120	2.308		191	SQ-CUL-JP 01	2.499	-	13.620
RE-MJ <i>Major</i>	30.979	5.495	-	84	SQ-CUL-JP 02			
				3.048	PQD-DOC-PP			
			Σeq	3.132		8.627		39.606
RE-PP <i>Pou Pare Pere</i>	5.842	4.247		285	PQA-JP	4.532		10.375
RE-PN <i>Pinaret</i>	12.691	5.469		-		5.469		18.160
RE-CN <i>Cases Noves</i>	38.303	3.423		-		3.432		41.726
RE-TV <i>Travesía</i>	12.942	2.496				2.496		15.438
Totales	111.788	23.439	3.608	27.046		138.924		

El nuevo techo "probable"¹⁹, la densidad "probable"²⁰ y el IEB "normativo" o "teórico"²¹ son los expresados en la tabla siguiente

Pieza	Superficie m2s	Suelo Edificable m2s	Suelo vacante m2s	Nº viviendas existentes	IEN normativo m2t/m2s	Ratio T.Residencial / T. Total	m2t / viv	Techo Probable m2t	Nuevas Viviendas	Densidad viv/Ha	IEB nrm...m2t/m2s
ZUR-NH-CV	13.620	11.120	1.001	25	0,99	0,652994	111	991	6	23	0,80
ZUR-RE-CN	41.726	38.303	3.701	50	0,23	0,753713	103	851	6	13	0,21
ZUR-RE-MJ	39.606	30.979	2.842	239	1,22	0,706679	117	3.467	21	66	0,95
ZUR-RE-PN	18.160	12.691	2.726	173	1,95	0,876461	89	4.525	52	124	1,36
ZUR-RE-PP	10.375	5.842	0	68	1,39	0,769693	72	0	0	66	0,78
ZUR-RE-TV	15.438	12.942	1.310	56	0,45	0,902082	78	497	7	41	0,38
								Σ	92		

19 Obtenido como producto de la superficie vacante por el IEN típico o característico calculado más arriba.

20 Obtenida como cociente del parque residencial probable /superficie en Ha de la pieza.

Parque residencial probable = parque actúa+ nuevas viviendas probables.

Nuevas viviendas probables = (Superficie vacante * IEN típico*Ratio techo residencial/techo total) / superficie media vivienda.

21 Obtenido como cociente entre la edificabilidad teórica y la superficie total de la pieza.

Edificabilidad teórica = superficie edificable * IEN típico, característico o normativo.

2.3 LA NORMATIVA

La normativa propuesta tiende a mantener las características actuales de cada pieza urbana, criterio que se lleva al extremo en las piezas de edificación y urbanización simultáneas: *Pou del Pare Pere*, en la que la normativa sólo autoriza las obras de conservación y mantenimiento y modernización de la edificación y, excepcionalmente, su sustitución parcial por otra de análogas características urbanísticas que la anterior.

Otra excepción es Cases Noves pieza para la que, dada la conjunción de dos características:

- gran disparidad de tamaño de las parcelas, y consecuentemente, de la tipología edilicia
- el uso: vivienda unifamiliar en parcela exclusiva, muy mayoritariamente

se ha adoptado un índice de edificabilidad variable: el característico de forma generalizada y otro, mayor, para las pequeñas parcelas (menores de 250 m²).

2.5 GESTIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del consolidado es ejecutable mediante actuaciones aisladas, por lo que no hay determinaciones sobre gestión ya que basta la aplicación directa de la ley.

