

DÉNIA

LA XARA

PLAN DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

BORRADOR 2023

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA

- 1 ESTUDIOS INFORMATIVOS
 - 1.1 LA XARA, UNA VISIÓN SINTÉTICA
 - 1.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
 - 1.3.1 PGOU 1972
 - 1.3.1 PGMO 1990-92/2000
 - 1.3.2 PGT 2005-07
 - 1.3.3 RUT 2013
 - 1.4 LA URBANIZACIÓN
 - 1.5 LA CONSOLIDACIÓN
 - 1.6 LA EDIFICACIÓN
 - 1.7 LOS USOS
 - 1.8 LAS DOTACIONES
 - 1.9 ELEMENTOS SINGULARES
 - 1.10 AFECCIONES
 - 1.10.1 BARRANCO MORXAMA
 - Cauce
 - Inundabilidad
 - 1.10.2 TRAVESÍA CV723
- 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

1 ESTUDIOS INFORMATIVOS

1.1 LA XARA, UNA VISIÓN SINTÉTICA

La Xara es un pequeño núcleo urbano, hoy integrado en la EATIM del mismo nombre, que se emplaza en el *Pla de Dénia*, próximo a las elevaciones de *Benimaquía* (extremo oeste de la sierra del *Montgó*), en el “cuello” de la hipérbola que, en su entorno, forman la antigua carretera de *Alcalalí* a la Playa (hoy CV-724) y la carretera de *Dénia* a *Xàbia* rodeando el *Montgó* (hoy CV-735), que, originado a principios del siglo XIX, se consolida pronto, basando inicialmente -hoy es una actividad desaparecida- su economía en la cantería, conoce un relativo éxito urbano y ya edifica su templo católico antes de que acabe el siglo, languideciendo desde entonces hasta bien pasada la mitad del siglo XX, periodo en el que el auge de la motorización privada y una cierta centralidad viaria respecto al sistema urbano comarcal han impulsado con fuerza su desarrollo, y hoy es un núcleo urbano maduro, y, aunque de pequeño tamaño: poco más de 22 Ha, vital y relativamente complejo.

PIEZAS URBANAS¹

Código (denominación)	sup ² Ha	uso característico	co. densidad ³	IEB
m^2/m^2s^4				
NH ⁵ -MJ (<i>Major</i>):	1,69	residencial	media	0,91
RE-EL (<i>Escoles</i>):	4,33	"	media	1,01
RE-MY (<i>Muntanyeta</i>)	1,73	"	alta	1,62
RE-CP (<i>camí vell de Pedreguer</i>)	0,90	"	alta	1,01
RE-CX (<i>Ca La Xara</i>)	3,62	"	media	0,50
RE-TR (Travesía)	5,43	"	"baja	0,28
RE-XA (<i>Ximo l'almassera</i>)	5,12	"	baja	0,17
Suma	22,73			

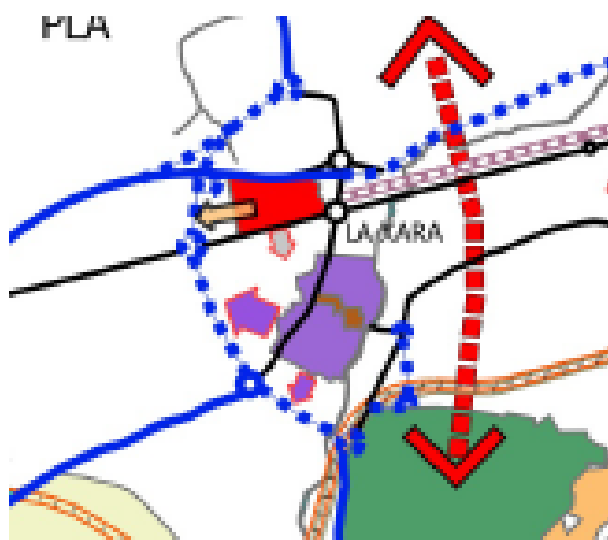
DOTACIONES ESTRUCTURALES⁶

DOT-PQA-LX	EATIM <i>La Xara</i>
DOT-PQM-LX	Multidotacional <i>La Xara</i>
DOT-PQE-DOC-NX	CEIP <i>La Xara</i>

DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN TERRITORIAL A LARGO PLAZO

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

- Una variante de la CV724 (*Pedreguer-CV723*) que desde la CV735 (*Xàbia-La Xara*) enlazaría con esta misma (la CV724)⁷ antes de que aquella penetre en el núcleo urbano y forme la travesía actual, hasta enlazar con la misma CV724, una vez pasadas la CV7222 (*Dénia-Ondara*) y la CV725 (acceso a *Dénia* desde las N332 y AP7), en la segunda de la pronunciada doble curva que adopta el trazado antes de dirigirse hasta la CV 723.
- Un doble vector de desarrollo del núcleo urbano, uno hacia el SW y otro hacia el NW, de forma que, este último, tiende a consolidar como "lugar central" del núcleo urbano a la actual travesía de la CV724.



2-PGE Dénia (VFnov22) Fragmento del Modelo de Desarrollo a Largo Plazo propuesto

1 En la jerga legal "zona urbana" (art. 27 y otros trLOTUP) y también "área urbana homogénea" (72 trLOTUP).

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

3 Los rangos de densidad que se manejan son los determinados por el trLOTUP:

baja < 35 viv/ha
35 < media < 60 "
60 < alta

4 Dato revisable por el POP.

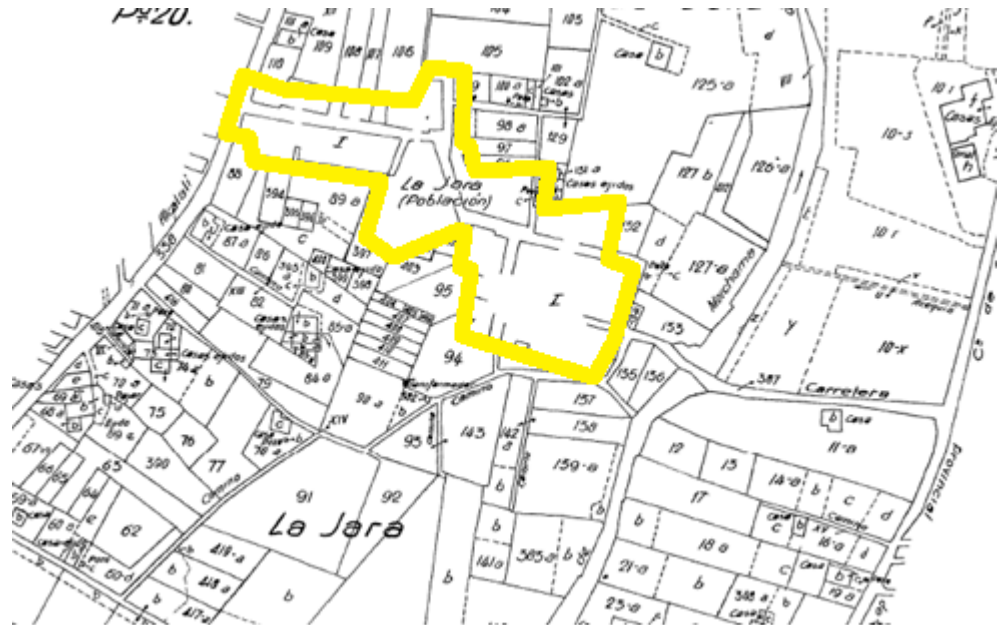
5 Tiene la consideración de Núcleo Histórico-Tradicional, y se integra como BRL en el Catálogo de Protecciones del PGE como C02-006 BRL (NHT) Núcleo histórico *La Xara*.

6 Aparte de los viarios.

7 Este primer tramo CV735-CV724 también puede interpretarse como variante de la CV735.

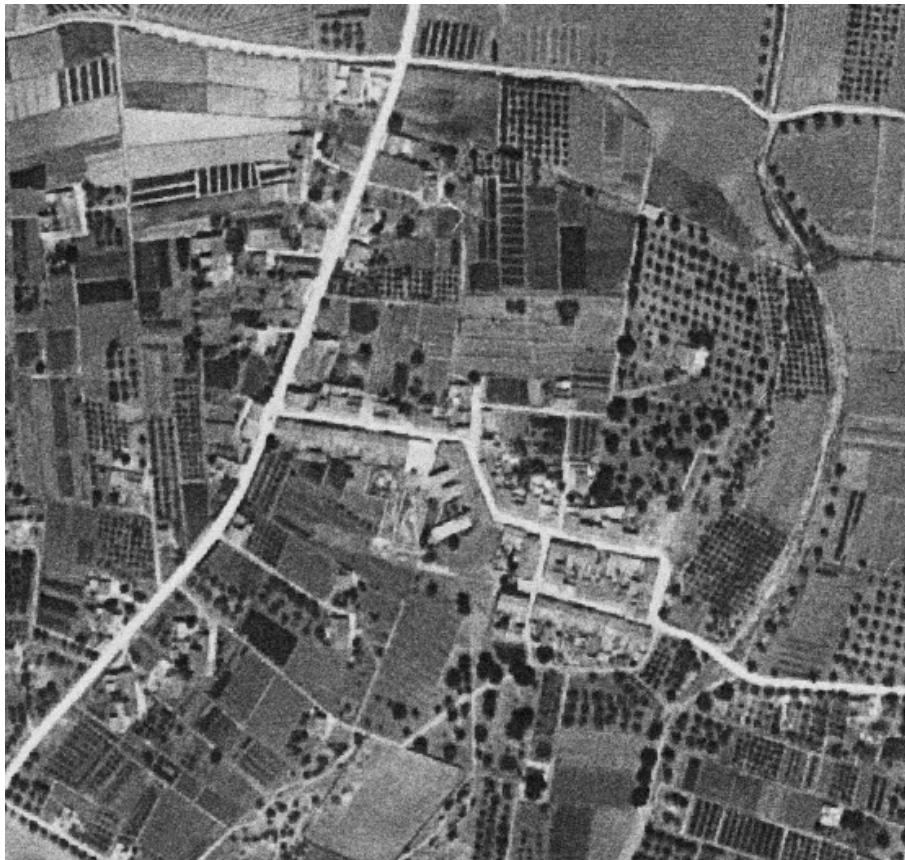
1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- 1.3.1 A principio de los 50 del pasado siglo XX el núcleo urbano apenas si pasaba de ser un delgado conjunto lineal urbano entre la carretera de *Alcalalí* a la Playa (hoy CV 724) y el barranco Morchama o *Morxama* [mucho más aguas abajo *Regatxo*] como refleja el catastro de 1952:



3- Catastro 1952

situación que se mantiene durante ese decenio, como refleja el fotograma del vuelo americano de 1956/57:



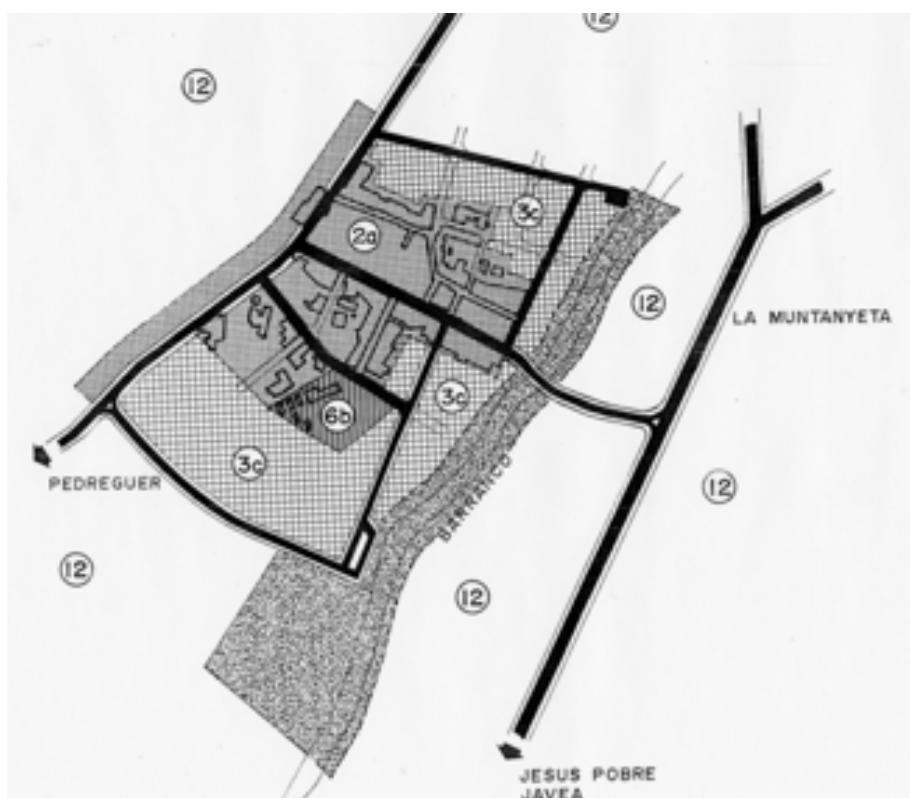
4- Vuelo americano 1956/57

1.3.2 PGOU 1972

La ordenación que estableció ese Plan, hoy (por acuerdo del *Consell* de 28.07.2021, DOGV 01.08.2017) suspendida transitoriamente (hasta la aprobación definitiva del PGE) su vigencia, es la reflejada en el plano⁸ a escala 1/5.000, inserto seguidamente, plano que puede considerarse –con las categorías que hoy se utilizan– como “general” o “estructural”, sin que se llegase a formular el correspondiente Plan Parcial que habría de determinar la ordenación detallada⁹.

La normativa era muy confusa y de ella lo más relevante era que limitaba la altura a tres plantas, pero la “oferta” de suelo urbano sin apenas urbanización o consolidación edilicia (zonas 3c en el croquis) generosa.

Lo más interesante es comprobar la expansión que había tenido hasta ese momento el núcleo urbano, que sobre el consolidado anterior (reflejado en las imágenes anteriores de 1956-57 en las que este consolidado se limita a la *c/Major* y poco más) había generado un pequeño ensanche, abriendo la actual av. Oeste e incluso buena parte del actual *c/Sant Roc*, en cuyo extremo sur se habían emplazado las nuevas escuelas (6b en el croquis), que incorporaban viviendas para los maestros¹⁰.



5-PGOU Dénia 1972. Croquis de Ordenación de La Xara

1.3.2 PGMOS 1990-92/2000¹¹

Este plan, que elabora el Ayt. dianense, tuvo una azarosa vida judicial, y acabó declarándose nulo. No obstante, una parte significativa de sus determinaciones se han materializado.

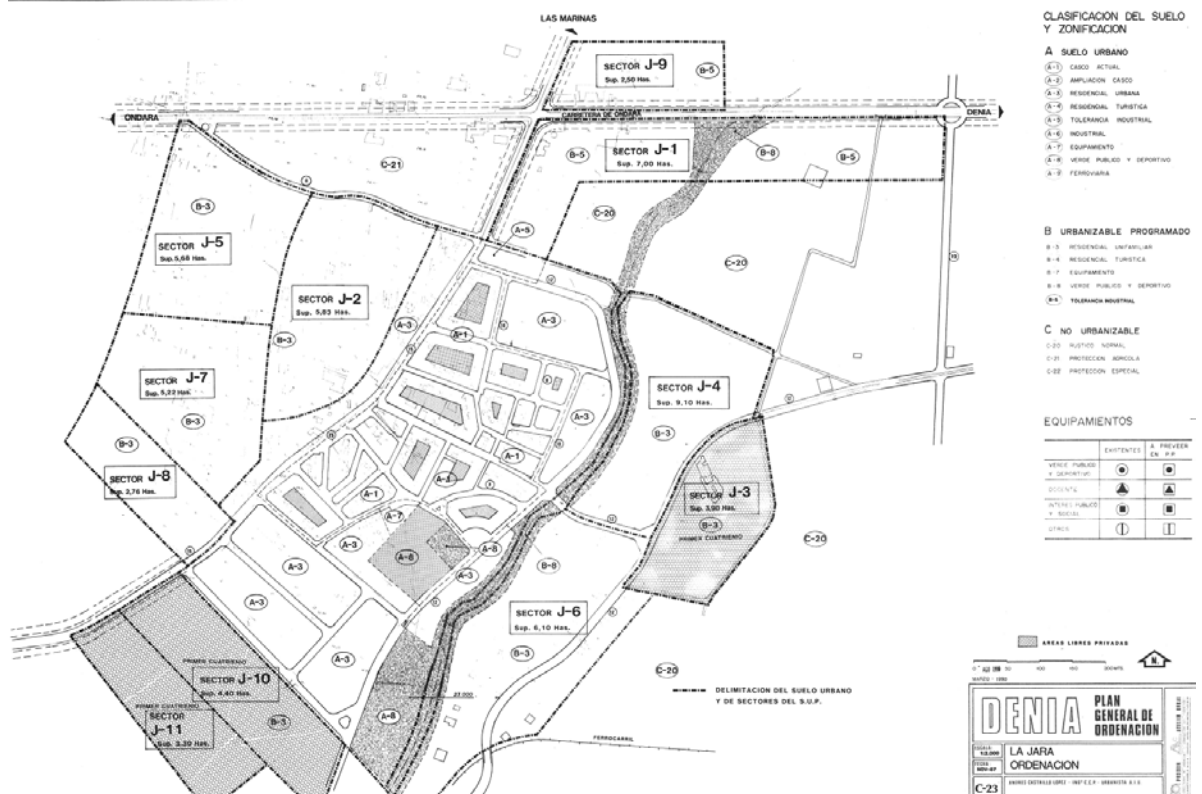
⁸ Nótese que el cajetín del propio plano lo denomina “croquis” lo que da una idea del bajo nivel de determinación que contiene. Aún es más pobre la base cartográfica sobre la que se “croquiza” la ordenación propuesta.

⁹ Cosa que sí se hace para el núcleo urbano de *Dénia*: Plan Parcial del Casco Urbano y Zona de Influencia, de 1975.

¹⁰ Lo que da una idea de lo “rural” que se consideraba a *La Xara* en aquellos momentos.

¹¹ Aunque se trata de dos planes formalmente diferentes son, a los efectos que aquí interesan, como un solo plan: el PGMOS 1990/92 se anuló por sentencia judicial del 2000 y se substituyó inmediatamente por un nuevo plan: PGMOS 2000, prácticamente idéntico al anterior, que más tarde también fue declarado nulo por los tribunales.

La ordenación detallada es la reflejada en el plano inserto seguidamente:



6- PGMO Dénia 1990. Ordenación propuesta de La Xara

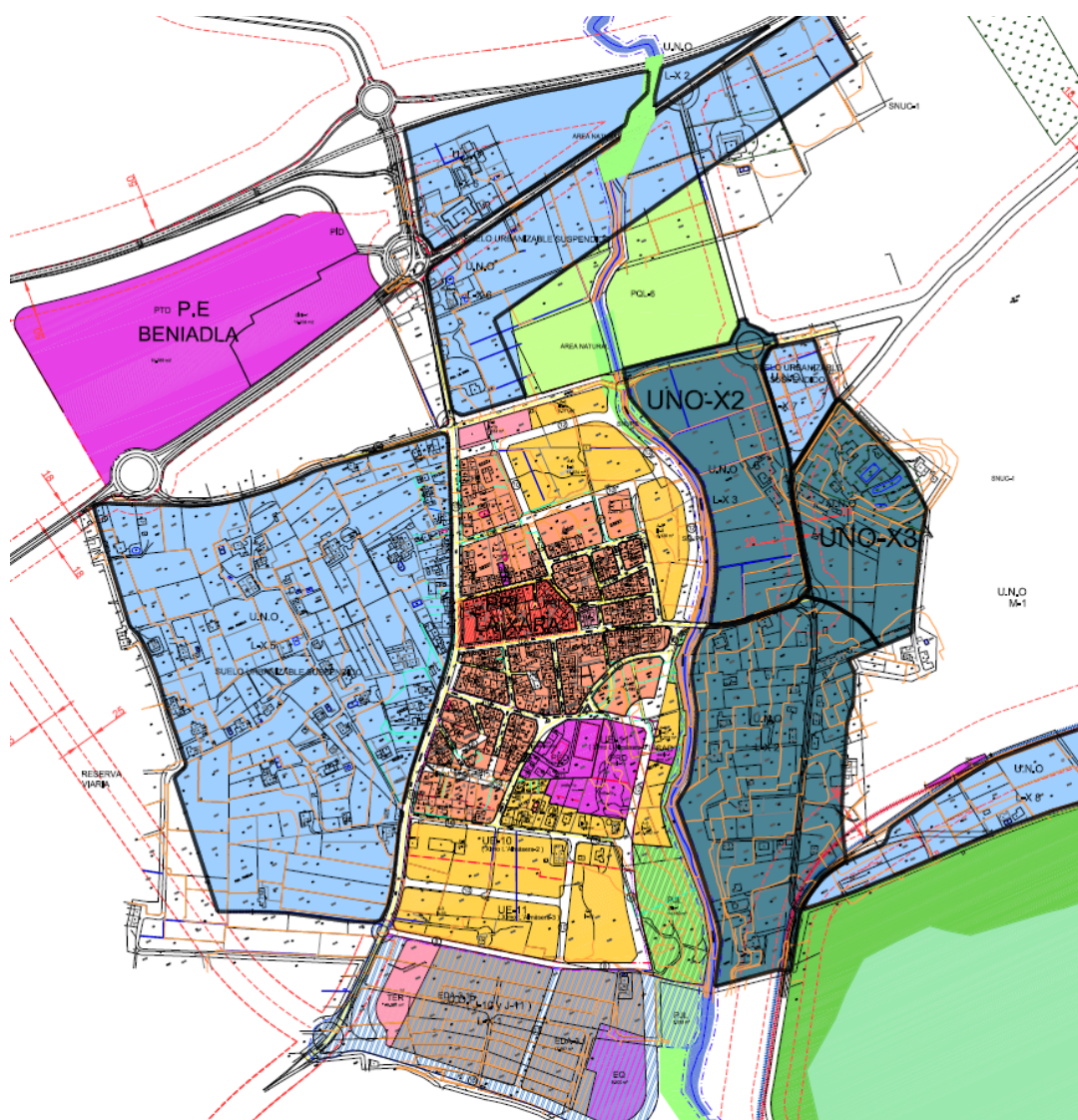
Dejando aparte aspectos más propios de la ordenación estructural¹² (y que, por tanto, aquí no interesan) es de reseñar, respecto a la ordenación pormenorizada, la previsión de manzanas con (en algunos casos, diminutos) patios privados de manzana y, también, la muy poco elaborada delimitación de la banda de suelo urbano al oeste de la travesía. También la deficiente delimitación de la escuela.

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 seguidista del PGMO anterior; y en el caso de *La Xara* se confirma este carácter, pues la ordenación detallada que propone es, básicamente, la misma que se ha visto en el plan de 1990, y el cambio más significativo es la eliminación (como suelo urbano; sin embargo se mantiene, integrada en un área mayor, como suelo urbanizable) de la banda urbana al oeste de la travesía, eliminación que parece que tiene más que ver con la dificultad de su delimitación que con otra cosa. También renuncia a casi todos los patios de manzana.

¹² Como la gran cantidad de suelo urbanizable, en buena parte "programado" que se califica alrededor del núcleo urbano consolidado, especialmente la emplazada en el margen opuesto del bco. *Morxama*, sin que se prevean nuevas conexiones con el núcleo que superen dicho obstáculo.

También es de reseñar la amplitud del suelo urbano, con grandes áreas de suelo en absoluto consolidado o urbanizado (si se exceptúa el margen noroeste de la travesía de la carretera), que se califica como tal: zonas A3.



7- PGT Denia 2005. Ordenación propuesta de La Xara

1.3.4 RUT¹³ 2013 y NUTs¹⁴

La ordenación se limita al consolidado existente (e incluso algo menos, pues parte de él incluido en la zona de *Ximo l'Almassera* se elimina, y vuelve a aparecer zona urbana al w de la travesía, si bien con una, ahora también, muy poco elaborada delimitación.

13 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 había recaído sobre el PGT, 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.

14 Estas Normas, dictadas en 2018 por la GV ante la declaración de nulidad del RUT2013 son, en lo que respecta a *La Xara*, un mero trasunto de aquel.



6- RUT Dénia 2013. Ordenación propuesta de La Xara

1.4 LA URBANIZACIÓN

La totalidad del consolidado se encuentra urbanizado, incluso la mayor parte de la pieza RE-XA (*Ximo l'Almassera*) se ha urbanizado, casi totalmente, recientemente por el Ayuntamiento.

También en la pieza RE-EL (*Escoles*) se aprecia un enclave sin urbanización, ni tan siquiera consolidación por la ordenación.



7-Foto aérea 2013 La Xara. Google Earth El círculo indica el emplazamiento de la zona no urbanizada. El rectángulo las c/ Morxama y Ximo l'Almassera: recientemente urbanizada en casi su totalidad.

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



8- Esquema de la red existente de alcantarillado. Actualización 2017 PD Saneamiento. Aguas de Denia SA. (A este esquema hay que añadirle la red construida por las obras de urbanización de laas calles Ximo l'Almassera y Morxama (hoy Roser Cabrera).

También es de reseñar la zona verde lineal que se ha ejecutado a lo largo del barranco *Morxama*, primeramente entre la av. Oeste y el cº. *Fondo*, y, recientemente prolongada, más como camino que otra cosa, hasta el *Pinaret*.

1.5 LA CONSOLIDACIÓN

A partir de la información catastral (cartografía y datos) 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-LX-CAT**.

También la superficie de los enclaves no consolidados, y, en los enclaves urbanizados (prácticamente la totalidad de las piezas), las superficies 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-LX-CAT** adjunta.

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

Pieza	Sup Ha		superficie parcelas m2 ¹⁵		consolidación %	
	Total	No cons	edificadas	vacantes	ordenación	edificación
NH-MJ ¹⁶ /Major	1,73		11.757	276	100	98
RE-EL/Escoles	5,07	0,73	22.386	467	85	98
RE-MY/Muntanyeta	1,49		10.763	2.118	100	80
RE-CP/cº Pedreguer	0,82		4.203	1.346	100	68
RE-CX/Ca La Xara	3,81		24.872	647	100	97
RE-XA/Ximo l'Almassera	3,81		18.761	16.141	100	68
RE-TR/Travesia	5,35		31.148	5.403	100	83
Total	22,08	0,73	123.890	26.398	97%	84%

1.6 LA EDIFICACIÓN

A partir de esta delimitación precisa se ha explotado la información que da el catastro y se obtenido:

En las áreas consolidadas:

- Techo construido en las áreas consolidadas: Residencial
Actividades
No computable¹⁷
- Nº de viviendas existentes.
- Índice de Edificabilidad Neta medio o inicial (IENm)¹⁸: cociente techo total/sup. Total parcelas.
- Índice de Edificabilidad Neta final (IENf), calculado como el anterior, pero sin integrar en el cálculo las parcelas cuyo IEN individual supera el doble, o es inferior a la mitad, del IENmedio.
- Índice de Edificabilidad Bruta inicial (IEBi)¹⁹.

Estos datos y cálculos se recogen en las tablas **T-LX-CAT** adjuntas, y, resumidamente son:

Pieza	sup (ha)	Techo m2t			nº viv	m2 sup. vacante	m2t/m2s		
		Residencial	Total				IENf	IENm	IEBi
Major	1,73	10.859	15.097	91	276	1,25	1,28	0,89	
c/Pedreguer	0,82	5.681	6.002	78	1.346	1,75	1,43	0,97	
Ca La Xara	3,81	14.290	14.964	186	647	0,62	0,60	0,40	
Escoles	5,07	28.545	40.367	261	467	1,79	1,59	0,95	
Muntanyeta	1,49	18.454	23.075	177	2.118	2,81	2,14	1,85	
Travessia	5,35	7.651	13.618	68	5.403	0,44	0,44	0,30	
Ximo l'Almassera	3,81	2.750	5.373	23	16.141	0,25	0,29	0,26	
	22,09			884					

1.7 LOS USOS

¹⁵ Solo en la parte consolidada.

¹⁶ Por simplificar se ha eliminado en todos los casos el prefijo ZUR, que es común a todas ellas.

¹⁷ Debe entenderse como "inicialmente no computable", ya que aún no se ha llegado a concretar definiciones normativas. Serían "inicialmente" garajes comunitarios, pero no garajes individuales con frente directo a la calle ya que son susceptibles, con facilidad, de convertirse en locales comerciales, y en este caso se ha computado como superficie de "actividades".

¹⁸ Es el cociente entre el techo total y la suma de las parcelas edificadas.

Está referido solo a la parte de la pieza consolidada, y para el cálculo de este IEN medio no se han computado las parcelas vacantes ni las dotacionales. En el techo no se ha computado el "techo no Computable".

¹⁹ Referido solo a la parte consolidada. Obtenido como cociente entre la superficie total consolidada de la pieza del techo existente más el potencial inicial de las parcelas vacantes (Sup. Vacante*IENmedio).

El uso dominante es 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

Los usos más singulares aparecen en Travesía (pieza en la que el techo construido de usos terciarios es más del 41% del techo total edificado) en donde se encuentran edificaciones de apreciable tamaño destinadas a usos terciarios: Supermercado; Hotel-Rte, etc.

1.8 LAS DOTACIONES

Las dotaciones estructurales no viarias que prevé el PGE son:

	<u>clase</u>	<u>código</u>	<u>superficie m2</u>
- Ayuntamiento EATIM	pública	PQA-LX	425
- Multidotacional <i>La Xara</i>	pública	PQM-LX	594
- CEIP <i>La Xara</i>	pública	PQE-DOC-NX	7.757

Las dotaciones secundarias no viarias existentes son:

	<u>clase</u>	<u>código</u>	<u>superficie m2</u>
- Cine/terracea	pública	SQ-PQE-CUL-LX01	1.539
- Casa Cultura	pública	SQ-PQE-CUL-LX02	633
- Zonas Verdes			
▪ Jardines <i>Escoles 1</i> ²⁰	pública	SV-LX01	1.067
▪ Jardines <i>Escoles 2</i>	pública	SV-LX02	793
▪ A.Juegos <i>Morxama</i>	pública	SV-LX03	5.710
- Iglesia San Mateo	privada	SQ-PQE-CUL-LXI	651

1.9 ELEMENTOS SINGULARES

Del Catálogo de Protecciones:

- **Sección Patrimonio cultural**

- BRL
 - C 01-009 BRL (M) Iglesia parroquial de San Mateo apostol y Abadía. Av. Oest 2
NH-MJ
 - C 03-026 BRL (EE) *Llavador* de La Xara. c/ *La Muntanyeta* 17
RE-CX
- BL
 - C 01-167 BL (A) CASA, c/ *Major* 9 (La Xara)
NH-MJ
 - C 01-168 BL (A) CASA, c/ *Major* 13 (La Xara)
NH-MJ

- **Sección natural**

- *Jardí* de la Iglesia parroquial de San Mateo
NH-MJ
- *Pi pinyoner* de La Xara
RE-TR

1.10 AFECCIONES

1.10.1 BARRANCO MORXAMA

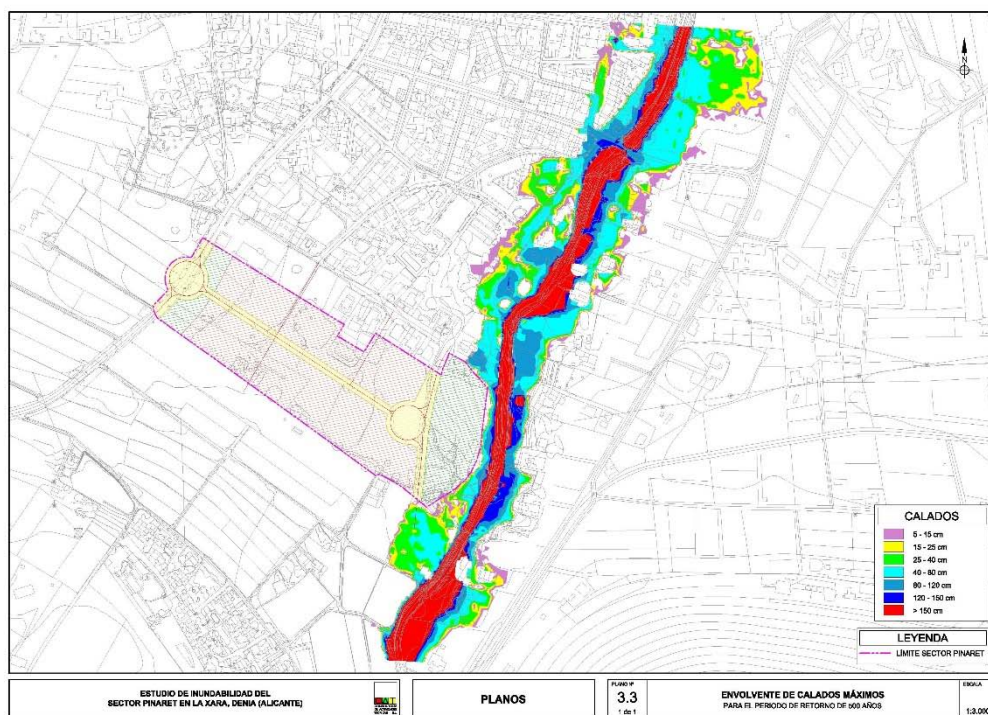
- CAUCE

²⁰ Actualmente ocupados parcialmente por los pabellones provisionales del CEIP La Xara.

Este barranco, en su transcurso junto al núcleo urbano, está encauzado y bordeado, en el flanco de la población, por zonas ajardinadas o sendas peatonales, por lo que la zona de servidumbre está expedita. La zona de policía afecta a buena parte del caserío.

- INUNDABILIDAD

La imagen siguiente contiene la envolvente de calados máximos para la lluvia del periodo 500 años, según el estudio de Inundabilidad de este tramo de barranco elaborado por CAT para el PGE (se adjunta el Estudio como anexo a la Memoria).



9 Estudio de Inundabilidad sector Pinaret. Envolvente de calados máximos; periodo de retorno 500 años

Puede apreciarse que la inundabilidad afecta especialmente a la banda de terrenos entre la vía de borde este del núcleo urbano y el barranco, banda ocupada en el cuarto noreste por el área de juegos *Morxama* y en el cuarto sureste por parcelas edificadas, entre las que destaca la Casa de la Cultura, y también algunas vacantes. La configuración de los calados es muy irregular, lo que nos habla de rasante irregular del terreno, pero en cualquier caso son calados pequeños, siempre inferiores a 0,80 m.

Aunque el ámbito de este estudio no cubre la totalidad del flanco que presenta el núcleo urbano hacia el barranco *Morxama*, consideramos que es suficiente ya que este barranco está encauzado y a partir del límite del estudio su lecho continúa descendiendo de cota mientras que el borde (viarío y jardines) se mantiene a nivel, por lo que la lámina de inundación no es previsible que alcance a las parcelas y edificaciones, sino que, a lo sumo, se mantenga en ese viarío y banda ajardinadas.

1.10.2 TRAVESÍA CV 723

La zona de protección de la travesía de la CV723 ya viene definida en el PGE (normas urbanísticas: 2.2.2.1 Protección de Carreteras) por el ancho entre alineaciones, por lo que no es necesaria determinación alguna específica, que no sea la natural del POP de definir las alineaciones de la red viaria.

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 IDEA GLOBAL

El elevado nivel de consolidación, tanto por la ordenación como por la edificación, condiciona y anuncia la propuesta de ordenación que se formula: mantener la ordenación existente y completar las lagunas que presenta.

Y esto es lo que se propone, limitándose la propuesta de nuevas determinaciones a:

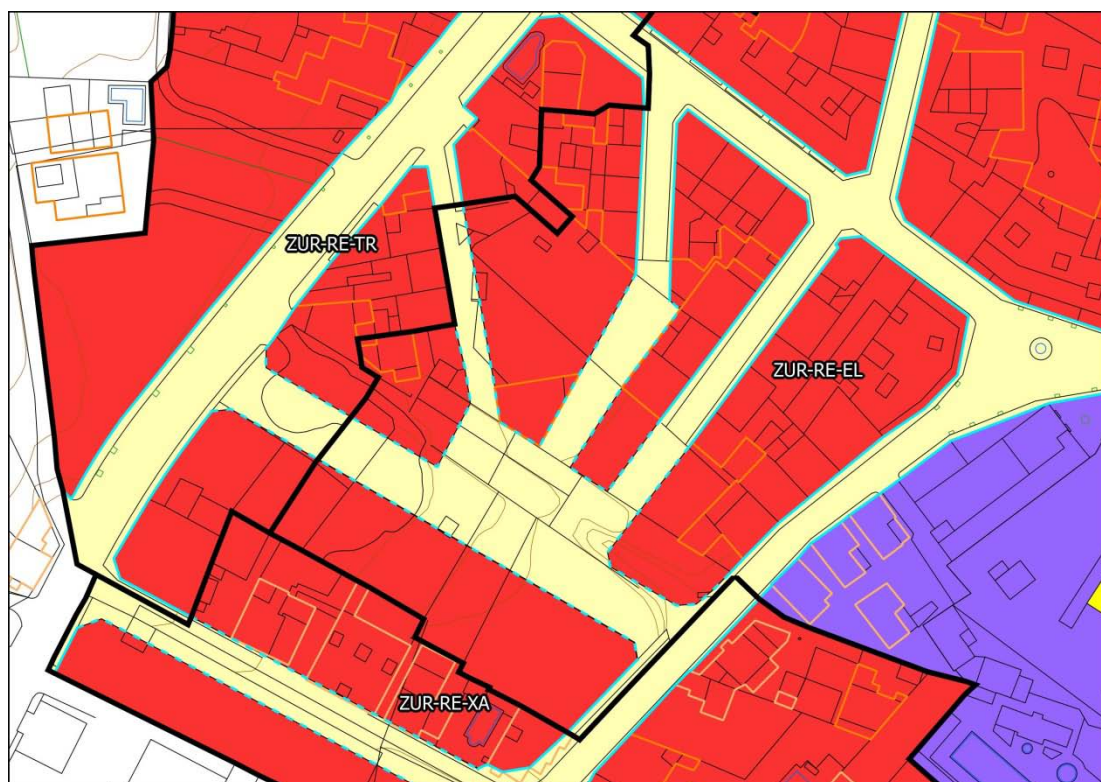
- Ordenación y gestión del enclave no urbanizado en la pieza RE-EL (*Escoles*),
- Determinación de alineaciones en la pieza RE-XA (*Ximo l'Almassera*) y
- Preparar el futuro lejano según el modelo de desarrollo a largo plazo: resolver la transitabilidad entre el núcleo urbano actual y el desarrollo previsto a largo plazo, tras, y al oeste, de la Travesía.

2.2 NUEVAS DETERMINACIONES

- 1) Ordenación del enclave no consolidado en RE-EL (*Escoles*).

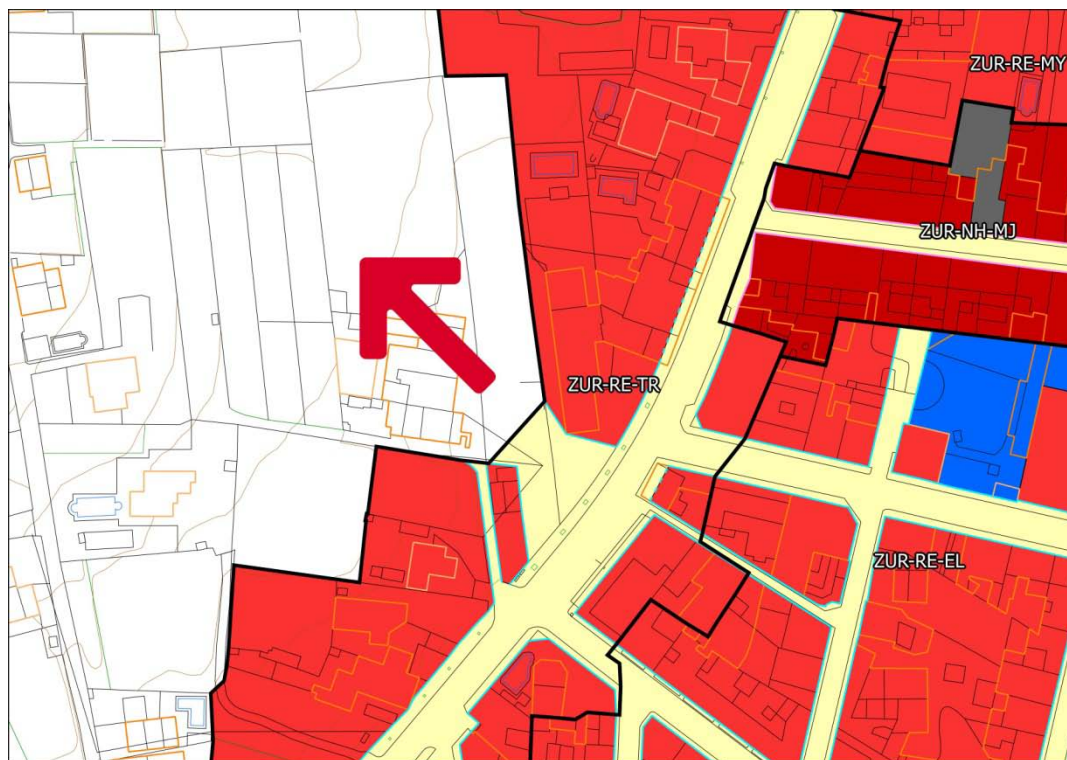
La ordenación está condicionada por la presencia de tres viales que actualmente no tienen continuidad y que acometen contra él.

La propuesta prevé la prolongación de los tres para confluír en una replaza que se prevé comunicar al noreste y suroeste con, respectivamente, la travesía (c/ la *Mar*) de y con la c/les *Escoles*, hoy *Roser Cabrera*.



10 Ordenación propuesta del enclave no consolidado en RE-EL (*Escoles*)

- 2) Alineaciones de la c/ *Ximo l'Almassera*: La presencia, en los extremos este y oeste de esta vía, de edificaciones consolidadas, determinan las nuevas alineaciones con sencillez.
- 3) Preparar la transitabilidad desde el núcleo urbano consolidado actual hacia el oeste.
Más dificultad ofrece este aspecto dado el elevado nivel de consolidación de la pieza Travesía, a la que se debe atravesar hacia el oeste si se quiere alcanzar ese objetivo.
Dada la configuración que presenta el consolidado los dos viales que se configuran como origen son la av. Oeste y la calle *Sant Roc*. Esa elección determina casi automáticamente la solución:



11 Ordenación propuesta: Detalle del arranque del vector de crecimiento a largo plazo

formar una “replaza” entre ambas y al otro lado de la travesía, desde la que puede partir con facilidad un viario que comunique el futuro crecimiento urbano con la travesía y con las calles citadas. Dado el retranqueo que hoy presenta la edificación enfrentada en este punto (hotel-restaurante Llacer), el conjunto ayuda a configurar un punto focal relevante que aspira a ser el “lugar central” de *La Xara* ya que aquí confluyen los viarios con mayor actividad urbana: *La Mar* (la travesía), av. Oeste y, en menor medida, *Sant Roc*.

2.3 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Es la grafiada en el plano **POP-LX-OPP**.

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

Pieza Código/Denominación	superficie suelo m2				total	
	edificable	viario	verde	dotacional		
				equipamiento	Σ dotacionales	
NH-MJ / Major	12.793	3.351	-	425 PQA-LX		
				80 SQ-PQE-CUL-LX01		
				651 SQ-PQE-CUL-LXI		
				Σeq 1.156	4.507	17.300
RE-EL / Escoles	28.310	13.512	-	1.458 SQ-PQE-CUL-LX01		
				5.619 PQM-LX		
				1.793 PQE-DOC-NX		
				Σeq 8.870	22.382	50.692
RE-MY / Muntanyeta	11.054	3.882			3.882	14.936
RE-CP / c. Pedreguer	5.991	1.410	793	-	2.203	8.194
RE-CX / Ca La Xara	24.283	7.774	6.063	-	13.837	38.120
RE-XA / Ximo l'Almassera	22.256	7.631	1.067	594 PQM-LX		
				633 SQ-PQE-CUL-LX02		
				5.964 PQE-DOC-NX		
				Σeq 7.191	15.889	38.145
RE-TR / Travesía	41.521	11.960	-	-	11.960	53.481
		Sumas	49.521	7.923	17.218	
Totales	146.208				74.662	220.870

2.4 LA NORMATIVA

La normativa propuesta va dirigida a mantener las características actuales de cada pieza urbana, criterio que se lleva al extremo en las piezas de edificación y urbanización simultáneas: *Ca La Xara*, 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.

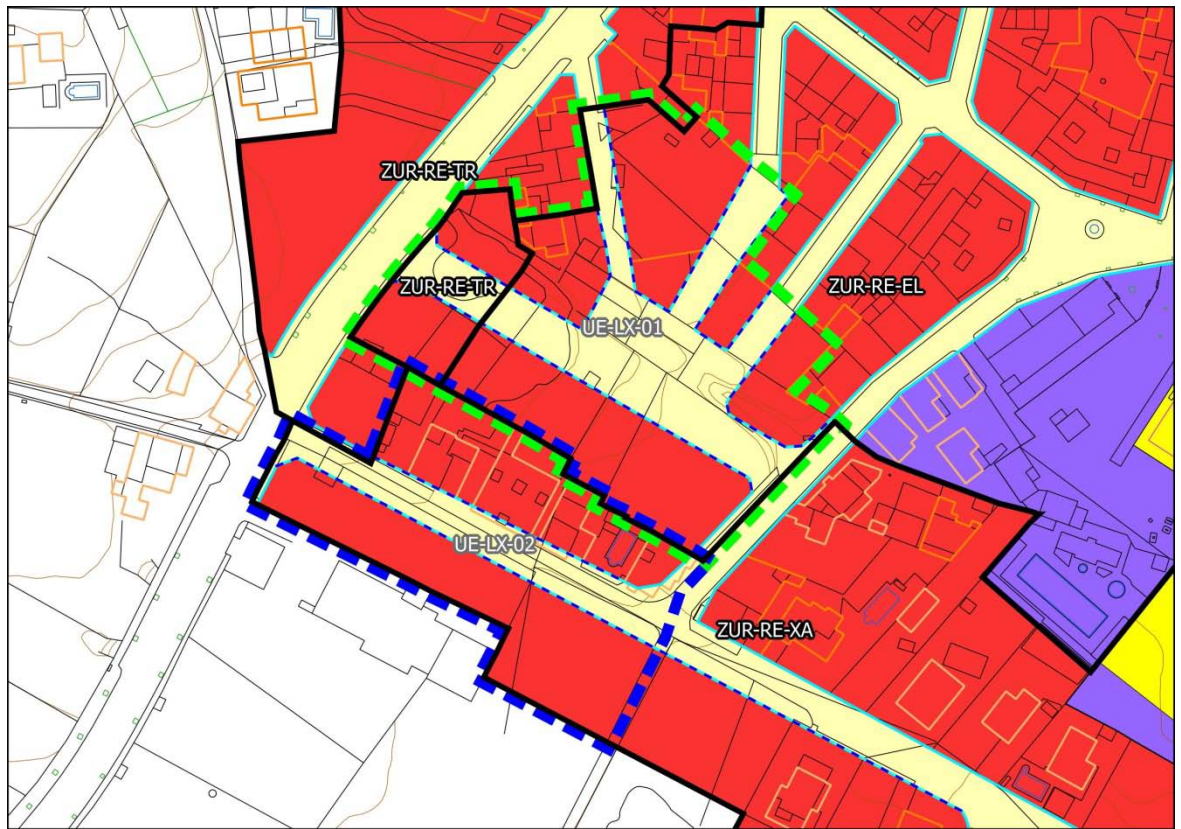
El IEN normativo o final que presenta la pieza,

Pieza	Superficie m2s	Suelo Edificable m2s	Suelo vacante m2s	Nº viviens existen	IEN norm .m2t/ m2s	Ratio T.Residencial / T. Total	m2t / viv	Nuevo Techo Probable m2t	Nuevas Viviendas	Densidad viv/Ha	IEB norm. m2t/m2s
ZUR-NH-MJ	17.300	12.793	276	91	1,25	0,719282	119	353	2	54	1,25
ZUR-RE-CP	8.194	5.991	1.346	78	1,75	0,946518	73	2.356	31	133	1,75
ZUR-RE-CX	38.120	24.283	647	186	0,62	0,954959	77	383	5	50	0,62
ZUR-RE-EL	50.692	28.310	5.007	261	1,79	0,707137	109	591	58	52	1,79
ZUR-RE-MY	14.936	11.054	2.118	177	2,81	0,799740	104	5.952	46	149	2,81
ZUR-RE-TR	53.481	41.521	5.403	68	0,44	0,561830	113	2.377	12	15	0,44
ZUR-RE-XA	38.145	22.256	16.141	23	0,25	0,511818	120	4.681	20	11	0,25
								Σ	177		

2.5 GESTIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del consolidado es ejecutable mediante actuaciones aisladas, excepto:

- 1) el enclave por consolidar en RE-EL (*Escoles*),
 - 2) el tramo nw de la c/ *Ximo l'Almassera*
- para los que se delimitan sendas Unidades de Ejecución, que habrá de desarrollarse, cada una, mediante Actuación Integrada.



12 Unidades de Ejecución delimitadas: EU-LX-01 (perímetro verde discontinuo) y UE-LX-02 (íd, azul)

Las características de estas UE están descritas en las fichas de gestión o de datos y **Requisitos para la Programación y Ejecución de las Actuaciones Integradas Previstas**, que se integran en el documento de Normas de este POP.

