



PROPUESTA DE ACUERDO, AL CONSELL, DE APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DEL MUNICIPIO DE DENIA.

La sentencia del Tribunal Supremo (TS) n.º 1145/2017, de 29 de junio, declaró la nulidad del Régimen Urbanístico Transitorio (RUT) del municipio de Denia aprobado por los Decretos del Consell n.º 54/2013, de 26 de abril y 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del anterior. La citada sentencia motivo la anulación en la falta de participación pública durante el procedimiento de aprobación del RUT.

La aprobación del RUT por el Consell de la Generalitat respondió a la urgente necesidad de suplir la carencia de planeamiento urbanístico municipal, de carácter general, consecuencia de la sentencia del TS de 13/09/2012, confirmatoria de una anterior del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV), de declaración de nulidad del Plan General Transitorio de Denia (PGTD) aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de 25/05/2007; lo que comportó la reviviscencia del Plan General PG) de Denia de 1972, cuya manifiesta obsolescencia determinó la necesidad de que el Consell aprobase el RUT para evitar los eventuales perjuicios derivados de la entrada en vigor del obsoleto Plan General de 1972 al tiempo que, con ello, se pretendía preservar la viabilidad de la ordenación del nuevo Plan General que, entonces, estaba redactando el ayuntamiento.

Conocida la sentencia anulatoria de 29/06/2017 el ayuntamiento de Denia, mediante acuerdo plenario de 21/07/2017, solicitó del Consell la suspensión del PG de Denia de 1972 y de los diversos planes parciales que se elaboraron por el propio ayuntamiento para establecer la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos del término municipal; así como que, por el propio Consell, se dictase un nuevo régimen urbanístico transitorio en tanto estuviese aprobado el nuevo Plan General Estructural de Denia.

Atendiendo a lo solicitado por el ayuntamiento de Denia el Consell, en fecha 26/07/2017 (DOCV 01/08/2017), adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Suspensión del Plan General de Denia de 1972.

Se suspende la vigencia del PG de Denia aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 1972. La suspensión alcanza no sólo al PG en sí, sino también a los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Plan Parcial del Casco Urbano y su Zona de Influencia, 1976.
2. Plan Parcial Monte Montgó, 1976.
3. Plan Parcial Polígono Industrial, 1973.
4. Plan de Reforma Interior y extensión de las zonas norte y sur de Denia, de 1976.

Suspensión que se acuerda dada la inadecuación de dichos planeamientos a la realidad municipal actual; falta ya apreciada con anterioridad y por la que se formularon el PGT 2005/07 y el RUT de 2013.



Segundo. Normas Transitorias de Urgencia.

Se dispone el inicio del procedimiento para la aprobación de unas Normas Urbanísticas Transitorias (NUT's) para el municipio de Denia, que deberán redactarse y tramitarse en los términos previstos en el artículo 44.6 LOTUP¹. Dicho procedimiento incluirá, en todo caso, el preceptivo trámite de información pública.

En cumplimiento del transcrito mandato del Consell, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje redactó un documento de versión preliminar de NUT's que sometió a información pública, por plazo de 20 días hábiles, mediante publicación en el DOCV n.º 8191, de 15/12/2017. Durante el citado período se presentaron un total de 94 alegaciones, pasando el contenido de las estimadas a integrarse en el presente documento de NUT's para aprobación definitiva. En el Memoria del documento se abunda el comentario sobre dichas alegaciones, su entidad y alcance y las concretas particularidades de las más importantes de ellas. Las Normas, además de las Memoria, constan de Normas Urbanísticas propiamente dichas, Planos de Ordenación y Fichas de Zona.

La redacción de las citadas NUT's del municipio de Denia encuentra marco legal habilitante en lo dispuesto en el artículo 66.3 de la Ley 15/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP); en cuya virtud se propone la adopción del siguiente

ACUERDO

Primero. Aprobar las Normas Urbanísticas Transitorias del municipio de Denia, cuyo contenido constituirá el régimen urbanístico aplicable en el término municipal de Denia en los términos que en el propio documento constan y cuyo texto se publica como anexo al presente acuerdo.

Segundo. Las Normas Urbanísticas Transitorias del municipio de Denia producirán efectos desde el día de su publicación en el DOCV y permanecerán en vigor hasta la aprobación del Plan General Estructural de Denia

¹ Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Habitatge,
Obres Públiques i Vertebració
del Territori

Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

ANEXO



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Habitatge,
Obres Públiques i Vertebració
del Territori

Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DEL MUNICIPIO DE DÉNIA

Diciembre 2018



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Habitatge,
Obres Públiques i Vertebració
del Territori

Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

ÍNDICE

1. PREÁMBULO

2. MEMORIA

3. NORMAS URBANÍSTICAS

4. PLANOS

5. FICHAS DE ZONA



PREÁMBULO

1. La sentencia del Tribunal Supremo (TS) n.º 1145/2017, de 29 de junio, declaró la nulidad del Régimen Urbanístico Transitorio (RUT) del municipio de Denia aprobado por los Decretos del Consell n.º 54/2013, de 26 de abril y 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del anterior. La citada sentencia motivo la anulación en la falta de participación pública durante el procedimiento de aprobación del RUT.

La aprobación del RUT por el Consell de la Generalitat respondió a la urgente necesidad de suplir la carencia de planeamiento urbanístico municipal, de carácter general, consecuencia de la sentencia del TS de 13/09/2012, confirmatoria de una anterior del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV), de declaración de nulidad del Plan General Transitorio de Denia (PGTD) aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de 25/05/2007; lo que comportó la reviviscencia del Plan General PG) de Denia de 1972, cuya manifiesta obsolescencia determinó la necesidad de que el Consell aprobase el RUT para evitar los eventuales perjuicios derivados de la entrada en vigor del obsoleto Plan General de 1972 al tiempo que, con ello, se pretendía preservar la viabilidad de la ordenación del nuevo Plan General que, entonces, estaba redactando el ayuntamiento.

2. Conocida la sentencia anulatoria de 29/06/2017 el ayuntamiento de Denia, mediante acuerdo plenario de 21/07/2017, solicitó del Consell:

1º. La suspensión del PG de Denia de 1972 y de los planes parciales que, no constituyendo base de relación contractual con terceros, se elaboraron por el ayuntamiento de Denia para determinar la ordenación pormenorizada de diversos ámbitos:

1. Plan Parcial del Casco Urbano y su Zona de Influencia.
2. Plan Parcial Monte Montgó.
3. Plan Parcial Polígono Industrial.

2. Dictar un nuevo régimen transitorio, en tanto se aprueba el nuevo Plan General Estructural (PGE), en avanzado estado de tramitación, que permita que pueda seguir desarrollándose un mínimo aceptable de actividad urbanística; y que, además

- a) posibilite la inmediata edificación del nuevo Colegio de Educación Inicial y Primaria "La Xara"
- b) *idem* del nuevo Centro de Educación Especial "Raquel Payà"
- c) incorpore una solución a la sentencia sobre la finca "La Baronesa"²

² La sentencia del TSJCV, de 20/11/2015, anuló parcialmente el RUT en cuanto a las determinaciones sobre la conocida como «Finca de la Baronesa», por entender el Tribunal que la clasificación del suelo para la finca debía ser la de suelo urbano; si bien la propia sentencia declaró no quedar acreditado en el contencioso que la totalidad de los



El contenido documental del nuevo RUT sería el siguiente:

- una nueva Normativa Urbanística Transitoria (NUT's)
- un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que, redactado por el arquitecto J. Ivars Pérez y el arqueólogo J. Castelló Marí, en junio de 2017, se integraría en el nuevo PGE; pero que habiendo alcanzado ya su formalización, ha sido informado favorablemente por los servicios autonómicos de Cultura y que sustituiría al Plan de protección del Patrimonio Histórico-Artístico, de 1986, del que se solicita también la suspensión.

Atendiendo a lo solicitado por el ayuntamiento de Denia el Consell, en fecha 26/07/2017 (DOCV 01/08/2017), adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Suspensión del Plan General de Denia de 1972.

Se suspende la vigencia del PG de Denia aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 1972. La suspensión alcanza no sólo al PG en sí, sino también a los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Plan Parcial del Casco Urbano y su Zona de Influencia, 1976.
2. Plan Parcial Monte Montgó, 1976.
3. Plan Parcial Polígono Industrial, 1973.
4. Plan de Reforma Interior y extensión de las zonas norte y sur de Denia, de 1976.

Suspensión que se acuerda dada la inadecuación de dichos planeamientos a la realidad municipal actual; falta ya apreciada con anterioridad y por la que se formularon el PGT 2005/07 y el RUT de 2013.

Segundo. Normas Transitorias de Urgencia.

Se dispone el inicio del procedimiento para la aprobación de unas Normas Urbanísticas Transitorias (NUT's) para el municipio de Denia, que deberán redactarse y tramitarse en los términos previstos en el artículo 44.6 LOTUP³. Dicho procedimiento incluirá, en todo caso, el preceptivo trámite de información pública.

En cumplimiento del transcrito mandato del Consell, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje redactó un documento de versión preliminar de NUT's que sometió a información pública, por plazo de 20 días hábiles, mediante publicación en el DOCV n.º 8191, de 15/12/2017. Durante el citado período se presentaron un total de 94 alegaciones, pasando el contenido de las estimadas a integrarse en el presente documento de NUT's para aprobación definitiva. En el Memoria del documento se abunda el comentario sobre dichas alegaciones, su entidad y alcance y las concretas particularidades de las más importantes de ellas.

3. El presente documento de NUT's se estructura en Memoria, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Fichas de Zona. No incluyen el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos solicitado por el ayuntamiento, cuya tramitación y aprobación se efectuará con el PGE. En la Memoria, al margen de dejar clara la cuestión naturaleza jurídica de las NUT's, se justifican tanto la categorización del suelo como la ordenación que incorpora el documento y se legitiman los parámetros urbanísticos de las Fichas de Zona. Tanto éstas como los Planos de Ordenación se han elaborado a partir de los que figuraban en el RUT, si bien se les ha incorporado tanto el contenido de las alegaciones estimadas como los lógicos cambios resultantes del tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de aquél. Finalmente, en las Normas Urbanísticas se ha introducido un mayor número de cambios, fruto de la experiencia obtenida de la

terrenos de la finca cuenta con el grado de urbanización suficiente, en términos de disponibilidad de servicios urbanísticos, ni están integrados en malla urbana.

³ Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.



aplicación práctica del RUT, con la pretensión de mejorarlas.

5. En cuanto a la tramitación del documento se ha seguido, con estricta observancia, el mandato contenido en el Acuerdo del Consell de 28/07/2017, habiéndose procedido al trámite de información pública del proyecto de NUT's mediante anuncio publicado en el DOCV n.º 8096, de 01/08/2017; de cuyo resultado se ha dejado constancia en el expediente.



MEMORIA

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

Primera. Respecto de la naturaleza jurídica de las NUT's.

Debe afirmarse, de entrada, que las NUT's **NO son planeamiento urbanístico** en sentido propio ni participan de su naturaleza jurídica; conclusión que resulta de la ponderación de los siguientes criterios:

- **Coyuntural:** Puesto que no surgen como consecuencia de una reflexión sobre un determinado modelo territorial ni aspiran a repensar el existente y proponer uno novedoso; al contrario, su origen es accidentado y consecuencia de una situación excepcional cuyos inconvenientes se pretenden “parchear”; sin que puedan entenderse al margen de la situación excepcional de la que traen causa (para la que constituyen un remedio provisional) y carentes, por tanto, de propuesta de modelo territorial propia plasmada en una determinada ordenación más parámetros inherentes.

- **Temporal:** Ya que, al contrario que los planes urbanísticos cuya vigencia es indefinida y ligada al objetivo que les es propio (materializar una determinada propuesta de ordenación), están acotadas en el tiempo a la duración del *impasse* ligado a la ausencia de planeamiento. La provisionalidad es consustancial a su naturaleza y su temporalidad queda ligada a lo que tarde en solventarse la situación que las hizo nacer.

- **Alcance limitado:** En tanto les está vedado proponer modelo territorial, la ordenación que incorporen ha de ser fruto de la plasmación de lo existente más lo mínimo necesario para que aquella tenga una mínima coherencia jurídico-territorial. Por consiguiente, no pueden ir más allá de la mera fotografía de la realidad complementada con lo necesario para que ésta tenga sentido en términos de alineaciones, usos, tipologías edificatorias, etc...; parámetros, todos ellos, que en las NUT's, tienen su origen en la realidad existente (de la que no pueden apartarse) mientras que, en los planes urbanísticos, la ordenación es fruto, además de aquella realidad, de la potestad de planeamiento de la Administración que le permite, incluso, separarse de aquella y *crear*, mediante el ejercicio de su potestad discrecional, una realidad diferente. A las NUT's eso les está vedado.

De todo ello resulta que **las NUT's no participan de la naturaleza jurídica de los planes urbanísticos** y, por tanto, **no son plan/planeamiento** ni pueden calificarse



como tal. Su naturaleza es la propia de **lo cautelar**: simple normativa provisional para salir del paso en tanto se aprueba el planeamiento que las derogará.

Segunda. Respecto de la clasificación del suelo.

Puesto que las NUT's no participan de la naturaleza de los planes urbanísticos (no son plan) **no pueden clasificar suelo**; limitándose, por tanto, a **categorizarlo** dentro de los márgenes del artículo 21 TRLSRU⁴, en coherencia con su función de normar "sobre lo existente". Les está vedado, pues, crear/clasificar suelo urbanizable o establecer protecciones en el suelo rural más allá de las derivadas de la legislación sectorial (cuyas afecciones, lógicamente, deben asumir y reflejar). En coherencia con este punto de vista, las NUT's de Dénia únicamente **diferencian entre suelo rural y urbanizado**, asignando una u otra categoría con estricta sujeción a lo dispuesto en el artículo 21 TRLSRU. En la aplicación de los criterios/requisitos exigidos en dicho precepto para la categorización de suelo urbanizado está la justificación de la asignación de una u otra categoría.

De este modo, las NUT's categorizan como **suelo rural** aquellos suelos aún clasificados como urbanos o aptos para la urbanización en el planeamiento suspendido (PG 1972) en tanto en cuanto no cumplen los requisitos exigidos en el punto 3 del mencionado artículo 21. Correlativamente las NUT's categorizan como **suelo urbanizado** aquellos suelos que, conforme al artículo 21.3 TRLSRU, además de **estar integrados en malla urbana** o están totalmente urbanizados y disponen de todos los servicios urbanísticos **o pueden llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión** con las instalaciones preexistentes **a través de Actuaciones Aisladas**; negando la categoría de urbanizados a aquellos que no cumplan tales condiciones, aún cuando en el planeamiento histórico de Denia hayan sido urbanizables o urbanos. Por tanto, la categorización de suelo que incorporan las NUT's **no tiene carácter constitutivo** sino de mera constatación empírica de los requisitos fácticos exigidos en el artículo 21.3 y, por consiguiente, cualquier **criterio interpretativo** relacionado con su aplicación habrá de ajustarse, forzosamente, al enunciado expuesto.

Tercera. Respecto de la ordenación pormenorizada y demás parámetros urbanísticos.

Si, como se ha dicho, las NUT's tienen vedado "inventar" ordenación (en el sentido de planificar *ex novo*) forzosamente sus planos de ordenación no incorporarán, en lo morfológico, más que una fotografía de la red viaria existente, completada con lo necesario e indispensable para la **mínima funcionalidad de la malla urbana**. En este sentido dichos planos se limitan a completar el viario existente sin apartarse ni un ápice de la ordenación ya reflejada en el RUT y en instrumentos de planeamiento anulados que fueron de aplicación durante años, motivando gran parte de la configuración del actual viario; documento que, bueno es recordarlo, fué aprobado por ayuntamiento y Generalitat. Acerca de esta cuestión es importante considerar como idea legitimadora de dicha metodología operativa la de "**ciudad ya existente**"; concepto que, en tanto que producto del desarrollo histórico del municipio, ofrece una ordenación morfológica empíricamente constatable que las NUT's respetan en sus

⁴ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



fichas y planos de ordenación. No puede obviarse que la “ciudad existente” es resultado, en lo urbanístico, de la aplicación de los sucesivos instrumentos de planeamiento urbanístico que han estado en vigor en Denia; particularmente del PG del año 2006 y del Plan General Transitorio (PGT) del año 2007 y, sobre todo y muy especialmente, del RUT, de cuyo contenido y aplicación práctica son trasunto las NUT's. Por consiguiente debe tenerse en cuenta que, en caso de discrepancia entre la realidad y las alineaciones de los planos de ordenación de las NUT's, prevalecerá la realidad física vistos los criterios expuestos y dada la escala (1:5000) de dichos planos que no permite la precisión exigible para el replanteo de alineaciones.

El *modus operandi* expuesto encuentra legitimación en diversa jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV) que lo avala. Así, ya la sentencia n.º 1158/2015, de 30 de diciembre, estableció -respecto del RUT- que no quedaba acreditada ni la arbitrariedad ni la desviación de poder invocadas por el recurrente, considerando que “...el documento está bien justificado mediante su memoria informativa y justificativa⁵ y tiene por finalidad satisfacer los intereses generales del municipio”. Es importante recordar, a este respecto, que todas las sentencias del TSJCV resolviendo recursos contra el RUT han sido favorables; y que si, a la postre, resultó anulado fué por un defecto de forma⁶; en ningún caso por determinaciones inherentes a su contenido documental o material, respecto de las que el propio tribunal se pronunció siempre positivamente.

Más importante aún resulta la sentencia TSJCV n.º 1056/2014, de 19 de noviembre, dictada respecto del Régimen Urbanístico Transitorio de Castellón⁷, en la que el tribunal considera adecuado a derecho el que dicho documento se redacte sobre la base de las determinaciones del PG de Castellón del año 2.000 (que había sido anulado por sentencia TS), aceptando la justificación contenida en el documento aprobado de que dicho PG “...ha sido el instrumento de planeamiento que durante doce años ha configurado las grandes decisiones relativas al desarrollo de la ciudad de Castellón”. El TSJCV confirma, de este modo, la conveniencia de que los regímenes urbanísticos transitorios -RUT con la LUV o NUT's con la LOTUP- respeten y asuman el modelo urbanístico preexistente siempre que de ello no se derive contravención, en lo material, con la sentencia que lo anuló.

En resumen: las NUT's, al igual que su antecesor el RUT, se nutren del anterior planeamiento urbanístico de Denia en aquellos aspectos del mismo que resultaron pacíficos (en términos de litigiosidad) y que, por haber estado en vigor durante prolongados períodos de tiempo⁸ tuvieron una considerable aplicación práctica; generando, con ello, la transformación -a urbanizado- de un buen número de bolsas de suelo y la subsiguiente edificación del mismo; y estructurando mallas urbanas, tipologías edificatorias y entornos consolidados que las presentes NUT's no pueden desconocer si quieren encajar en la realidad existente. Es por tanto la “**inercia historicista**” que deriva de lo descrito la que explica -y al tiempo legitima- el contenido de las NUT's y, también, la que proporciona los criterios a seguir para **completar, en suelo urbanizado, los vacíos edificatorios existentes**. Lógicamente, esta metodología no puede excluir los precedentes, en términos de compromisos o

⁵ Parte de las cuales son reproducidas en la sentencia.

⁶ Falta del trámite de información pública.

⁷ Documento análogo al RUT de Denia.

⁸ Así ocurrió con los Planes Generales de Denia de 1990 o del 2000; incluso con el PGT que, a la poste, estuvo en vigor no menos de seiiis años.



negocios jurídicos, formalizados entre ayuntamiento y particulares que, inexorablemente, deben ser tenidos en cuenta so pena de tener que afrontar eventuales indemnizaciones, caso de ignorarlos.

Cuarta. Respetto de la gestión urbanística.

La propia naturaleza jurídica de las NUT's excluyen la posibilidad de realizar cualquier gestión urbanística que vaya más allá del mero otorgamiento de licencias de edificación en régimen de Actuaciones Aisladas conforme a lo establecido en los artículos 166 a 168 LOTUP; pero sin que resulten de aplicación -por razones evidentes- las prescripciones de dichos artículos relativas a la posibilidad de modificación del planeamiento. Por descontado la constatación del cumplimiento de las determinaciones, en materia de régimen de usos, de las fichas urbanísticas de las NUT's habilitará el otorgamiento de licencias de actividad conforme a su legislación específica y a la sectorial que resultase de aplicación para cada supuesto específico.

Cuestión distinta son los Programas de Actuación Integrada (PAI o PAI's) aprobados por el ayuntamiento y que, a fecha de hoy y por los motivos que fuesen, no hubiesen iniciado sus obras de urbanización. Para dichos instrumentos de gestión, en los que existe una relación contractual entre ayuntamiento y Urbanizador designado, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 135.2.e) LOTUP, que habilita para la modificación de la programación con adaptación a la ordenación prevista en las NUT's siempre que ello fuese posible por no generarse una alteración sustancial de las magnitudes económicas del contrato y que la urbanización pudiese ejecutarse mediante Actuación/es Aislada/s, dada la íntima conexión entre lo previsto en el artículo 21.3 TRLSRU y 73.1.b) LOTUP. La ejecución de la Actuación Aislada conllevaría la cesión al ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de los suelos destinados a demanio vinculados al suelo lucrativo de resultado, al tiempo que la recepción de las obras ejecutadas posibilitarían la patrimonialización del aprovechamiento previsto en la ficha correspondiente de las NUT's.

Por contra y teniendo en cuenta la provisionalidad de las NUT's hasta en tanto se apruebe el PGE, queda **suspendida** la tramitación de los Programas de Actuación Integrada sobre anteriores suelos urbanizables **no aprobados** a la entrada en vigor de las NUT's; con la finalidad de que el ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias en urbanismo, dé el tratamiento que corresponda a los intereses generales del municipio parta cada uno de ellos.

En lo relativo a la interrelación suelo público / suelo privado lucrativo, las NUT's parten de la presunción de que el suelo urbanizado reconocido en las mismas **tiene patrimonializado su aprovechamiento** en tanto está consolidado por la edificación con licencia obtenida o constatada la condición de solar de la concreta parcela de que se trate. El suelo urbanizado, destino demanio, aún no obtenido por la administración podrá pasar a su titularidad mediante Actuaciones Aisladas atendiendo a lo dispuesto en el artículo 76 LOTUP.

De lo dicho resulta que la ausencia de planeamiento (no suplida, *stricto sensu*, por las NUT's) determina **o bien la nulidad sobrevenida de la programación aprobada o su modificación** en aplicación de lo previsto en el artículo 135.2.e) LOTUP; debiendo ponderarse una u otra atendiendo a las circunstancias del caso concreto. Por descontado la imposibilidad, para las NUT's, de generar suelo urbanizable impide la



tramitación *ex novo* de PAI's dada la inexistencia de planeamiento legitimador. Cosa distinta debe entenderse respecto de los Programas de Actuación Aislada siempre que no propongan modificación de planeamiento -artículo 167.^a).2 LOTUP- en tanto su objeto no es otro que el dotar al suelo urbanizado, allí donde resulte necesario, de las condiciones de solar (artículo 177 LOTUP) de forma simultánea a su edificación.

Por otra parte, las NUT's afrontan de forma distinta a la del RUT la cuestión del **aprovechamiento urbanístico**, obviando las referencias al aprovechamiento tipo que incluía aquel documento y limitándose, únicamente, a establecer **coeficientes de edificabilidad neta** para las distintas tipologías edificatorias admitidas y señalando el **aprovechamiento objetivo** para cada una de las distintas Fichas de Zona. No puede ser de otro modo dado que las NUT's no son planeamiento urbanístico y, por consiguiente, no pueden delimitar áreas de reparto donde pueda hacerse efectiva la equidistribución mediante la técnica del aprovechamiento tipo. Lejos de eso, la vinculación de las NUT's a lo fáctico y, por tanto, a la constatación empírica de la concurrencia de determinados presupuestos⁹ para categorizar un determinado suelo como urbanizado comporta la presunción, *iuris tantum*, de que el titular de dicho suelo tiene patrimonializado el aprovechamiento -en términos de edificabilidad- que tiene asignada una determinada parcela o que, al menos, está en condiciones de patrimonializarlo mediante la tramitación y aprobación de una Actuación Aislada. El hecho de que las NUT's no puedan considerarse planeamiento urbanístico (y, por tanto, les esté vedada la equidistribución) excluye cualquier otra consideración. Por descontado que este planteamiento puede no tener respuesta para puntuales situaciones concretas en las que un titular de suelo no pueda edificar por estar destinada su parcela -en las NUT's- a uso/servicio público; tales respuestas las habrá de dar el PGE sin perjuicio de dichos propietarios a hacer uso de su derecho a la expropiación rogada en los términos previstos en el artículo 104 LOTUP.

Quinta. Respecto del suelo rural.

Se corresponde con el definido en el artículo 21.2.a) LOTUP y con el excluido en las NUT's de la categoría de urbanizador, conforme al artículo 21.2.b) *in fine* LOTUP. En esta categoría de suelo debe distinguirse, a efectos de régimen jurídico, entre los suelos protegidos en virtud de su legislación sectorial específica o de un instrumento de planeamiento en vigor -que se ajustarán al régimen jurídico derivado de aquella o de éstos- y el resto de suelos, a los que resultará de aplicación lo previsto en la Disposición Transitoria Novena LOTUP; bien entendido que podrán autorizarse iniciativas de uso y utilización en esta última clase de suelos en los términos establecidos en la citada Disposición transitoria Novena *in fine*.

Sexta. Respecto de las alineaciones de viario y su concreción.

El trámite de información pública ha puesto de manifiesto la existencia de **errores en las alineaciones** grafiadas en los planos de ordenación (escala 1:5000) en tanto afectan a construcciones existentes o elementos auxiliares de éstas ya existentes y legalmente construidos. Aún cuando el proyecto de NUT's, se limita, en éste aspecto,

⁹ Véase artículo 21.3 TRLSRU.



a asumir las alineaciones del RUT y se mantiene fiel al trazado viario que éste aprobó, lo cierto es que no puede ignorar las afecciones anteriormente mencionadas aún siendo plenamente consciente de que muchas de ellas tienen su explicación en la escala a la que trabajan los planos de ordenación. Como criterio de solución -a reserva de lo que el PGE en tramitación decida en su momento- las NUT's proclaman, en sus Normas Urbanísticas, la **prevalencia** de las alineaciones reales (replanteadas sobre el terreno) de edificaciones y elementos auxiliares construidos con licencia legalmente otorgada sobre las alineaciones de los planos de ordenación de las NUT's que pudiesen afectarlas (en aplicación de la **doctrina de conservación de actos** derivada del artículo 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa). En cualquier caso corresponde al ayuntamiento, con ocasión del otorgamiento de licencias de construcción, replantear la alineación sobre el terreno con ocasión de la preceptiva "tira de cuerdas" que los técnicos municipales deben llevar a cabo con carácter previo al inicio de aquellas.

Finalmente en lo tocante a alineaciones, debe tenerse en cuenta que los planos de las fichas de zona no deben usarse como referencia para la determinación de aquellas, ya que su cometido fundamental es el definir el ámbito espacial de una zona de ordenación de concreto; teniendo la ordenación grafiada (y, por tanto, las alineaciones) valor meramente **indiciario**. Son los planos de ordenación del proyecto de NUT's los que determinan las alineaciones y que los, a dicho efecto, tienen **valor normativo**. Por otra parte, las menciones efectuadas al PGE -al valorar las alegaciones- en orden a alineaciones de viario deben, en su caso, entenderse hechas al **planeamiento de desarrollo** de aquél que, en su día, concrete la ordenación pormenorizada.

2. OBJETO, ÁMBITO Y VIGENCIA.

El presente documento tiene por **objeto** establecer el régimen urbanístico aplicable en Denia con carácter transitorio en tanto se aprueba el nuevo PGE, facilitando y permitiendo que pueda proseguir la actividad urbanística; de modo que el ayuntamiento pueda otorgar licencias urbanísticas conforme a sus determinaciones y con sujeción a los parámetros urbanísticos que incorpora.

El **ámbito** de las NUT's abarca todo el término municipal de Denia; atribuyendo a todo el suelo incluido en el mismo la categorización de situación básica rural o urbanizado, según corresponda de conformidad a lo establecido en el artículo 21.3 del TRLSRU; dividiéndose el urbanizado en diversas **zonas de ordenación** urbanística para las cuales se especifican parámetros urbanísticos de aplicación en las correspondientes **Fichas de Zona** que incorpora el documento.

La **vigencia** del presente documento se mantendrá hasta la entrada en vigor del PGE.

3. CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO.

Siguiendo los criterios expuestos en las Consideraciones Generales segunda y cuarta y a los efectos de establecer el régimen urbanístico que figura en las correspondientes



Fichas de Zona se distingue, en el término municipal de Denia, entre suelo en situación básica rural y suelos urbanizados.

1) En los suelos en **SITUACIÓN BÁSICA RURAL** se distinguen las siguientes situaciones:

1.A) SUELOS PROTEGIDOS.

Ya deban considerarse como tales según LOTUP (Disposición Adicional novena) o como consecuencia de resultar afectados por Planes de Acción Territorial o de normativa sectorial específica.

A estos suelos les resultará de aplicación el régimen específico de aquellos Planes de Acción Territorial, de la normativa sectorial que les afecte o la propia de la categoría del suelo no urbanizable protegido según la LOTUP.

1.B) SUELO COMÚN EN EL QUE NO EXISTE PROTECCIÓN.

Donde resulta de aplicación el régimen general de la LOTUP para el suelo no urbanizable común.

1.C) SUELO RURAL CON PLAN ESPECIAL.

Donde serán de aplicación las determinaciones que deriven del Plan Especial correspondiente.

2. Suelos en **SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADOS**; donde se diferencian, básicamente, dos zonas:

2.A) ZONAS URBANAS HISTÓRICAS.

Se aplica el régimen de Actuaciones Aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de la Ficha de Zona correspondiente, las Normas Urbanísticas del presente documento y las condiciones de edificación que deriven de la Ordenanza Municipal que las establezca.

2.B) ZONAS URBANIZADAS A PARTIR DE PLANES DE DESARROLLO.

Se aplica el régimen de Actuaciones Aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de sus respectivos planes parciales o de reforma interior aprobados .

2.C) SUELOS CON URBANIZACIÓN INCOMPLETA.

Se aplica el régimen de Actuaciones Aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de la Ficha de Zona correspondiente y de las ordenanzas municipales de la edificación.

4. RELACIÓN DE ÁMBITOS DELIMITADOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE DENIA, SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO, DENOMINACIÓN, TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y FICHA DE ZONA CORRESPONDIENTE.



ÀMBITO	SITUACIÓN BÁSICA	ZONA		
Molinell	Urbanizado	Residencial turística Deveses	A.4	M-01
		Dotacional		M-03
		Residencial Monte Pego		M-05
	Rural	Común		M-02
		Protegido	Rio Racons	M-04
			Forestal	M-06
Litoral Nord	Urbanizado	Residencial turística Almadraba	A.4	LN-01
		Residencial turística Marines	A.4	LN-02
		Sector Les Brises		LN-03
		Sector La Giralda		LN-04
		Sector Retiro Beach		LN-05
		Sector El Datiler		LN-06
		Sector M-32		LN-07
	Rural	Común		LN-08
		Con programación	Sector M-5 - UE2 Sector M-32	LN-09



ÀMBITO	SITUACIÓN BÁSICA	ZONA		
Dénia	Urbanizado	Núcleo histórico	A.1.1	D-01
		Ampliación de casco	A.2.1	D-02
		Ensanche	A.2.2	D-03
		Residencial urbana	A.3	D-04
		Residencial turística Marines	A.4	D-05
		Terciario	TER	D-06
		Dotacional		D-07
		Sector Los Pomelos		D-08
		Port		Port
	Rural	Común con programación	Ronda Nord	D-09
			Madrigueres Nord	
			Torrequemada	
			UNO-1 . IVVSA	
	Sorts	Urbanizado	Ensanche	A.2.3
Residencial urbana			A.3	S-02
Sector Bosc de Diana			A.3	S-03
Residencial turística			A.4.1	S-04
Sector UOP-C.1				S-05
Residencial turística San Nicolás				S-07
Residencial turística			A.4	S-08
Rural		Común con programa	Bosc de Diana	S-06
Litoral Sud	Urbanizado	Residencial turística Rotes	A.4.0	LS-01



ÀMBIT O	SITUACIÓN BÁSICA	ZONA		
Sant Joan	Urbanizado	Residencial turística	A.4.2	SJ-01
		Residencial turística	A.4.3	SJ-02
Racó del Buc	Urbanizado	Residencial turística	A.4.0	RB-01
	Rural	Común		RB-02
La Plana	Urbanizado	Tolerancia industrial	A.5	PL-01
		Industrial	A.6	PL-02
		Dotacional	ZV-Cementerio	PL-03
		Dotacional	Hospital	PL-04
		Residencial urbana	A.3	PL-05
		Residencial turística	A.4.1	PL-06
		Sector La Plana		PL-07
	Rural	Común con programación	Sector UNO-B.2	PL-08
			Sector UNO-B.4	
		Común		PL-09
La Pedrera	Urbanizado	Núcleo histórico	A.1	P-01
		Residencial turística	A.4.2	P-02
		Sector Azahar		P-03
		Sector El Sueño		P-04
		Residencial turística	A.4.2	P-06
		Residencial turística Marqueses	A.4.3	P-07
	Rural	Común		P-05



ÀMBITO	SITUACIÓ N BÁSICA	ZONA		
La Xara	Urbanizado	Núcleo histórico	A.1	X-01
		Residencial Urbana	A.3	X-02
		Dotacional	Beniadlá	X-04
		Terciario	TER	X-05
	Rural	Común con programa	Ximo l'Almassera	X-03
		Común		X-06
Jesús Pobre	Urbanizado	Núcleo histórico	A.1	JP-01
		Ampliación de casco	A.2	JP-02
		Residencial urbana	A.3	JP-03
		Terciario	TER	JP-06
		Residencial turística	A.4.0	JP-07
		Sector La Sella		JP-08
	Rural	Común con programación	Sectores JP-1 y JP-2	JP-04
		Golf		JP-09
		Protegido forestal		JP-10
Beniadlá	Rural	Común		B-01
Garganta	Rural	Protegido forestal		G-01
		Común canteras		G-02
Montgó	Rural	Protegido PORN Montgó		M-01



NORMAS URBANÍSTICAS

1. GENERALIDADES.

1.1. Objeto.

Las NUT's del municipio de Denia tiene por objeto establecer el régimen normativo propio del suelo urbanizado determinado en sus planos de ordenación, definiendo y concretando los parámetros urbanísticos de sus Fichas de Zona, así como regular el desarrollo urbanístico y propiciar un marco normativo claro y definido para el otorgamiento de licencias urbanísticas en sintonía con la legislación estatal del suelo y la urbanística de la Comunidad Valenciana.

1.2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a la totalidad del suelo urbanizado reconocido como tal en sus planos de ordenación.

1.3. Vigencia.

La vigencia de las NUT's se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo PGE de Denia.

1.4. Efectos.

El otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo urbanizado requiere la comprobación previa de adecuación y conformidad de cualquier proyecto de obra o de actividad a las determinaciones y contenido de las NUT's además de a la restante normativa del suelo, urbanística o sectorial que resulte de aplicación.

Aún cuando las NUT's integran y asumen el planeamiento urbanístico anterior identificado en la correspondiente Ficha de Zona, las determinaciones de dicho planeamiento únicamente resultarán de aplicación en tanto no conculquen las de las NUT's; prevaleciendo éstas, en caso de controversia, sobre las del planeamiento incorporado.

1.5. Desarrollo del suelo urbanizado.

Allí donde resulte necesario, la conversión en solar del suelo urbanizado se realizará mediante Actuaciones Aisladas, que tendrán por objeto una única parcela o unidad urbana capaz de ser soporte de la edificación conforme a los parámetros de ordenación pormenorizada de la correspondiente Ficha de Zona. La Actuación Aislada comportará la previa o simultánea urbanización precisa para convertir la parcela en solar mediante su conexión a las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.



1.6. Parcelación.

De conformidad con la legislación estatal del suelo, parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Se considera parcela bruta la que se identifica con su situación real inicial, mientras que se considera parcela neta la sometida a las diversas operaciones jurídicas necesarias para la materialización del uso a la que la destina el planeamiento; principalmente las segregaciones de parte/s de la misma que han de destinarse a dominio público, principalmente viario.

En las Fichas de Zona se especifica, para cada ámbito concreto la superficie mínima y demás parámetros urbanísticos (frente de fachada, etc.) que habrá de reunir cada parcela para poder ser edificada. Las parcelas destinadas a usos de infraestructuras y redes de servicios (transformadores, depósitos y análogos) se ajustarán a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

Se considerará PARCELA RESIDUAL aquella que, pese a tener dimensión a la inferior establecida en la correspondiente Ficha de Zona, provenga de reparcelación o segregación legalmente autorizada y, por tanto, con título habilitante para poder ser edificada aún siendo inferior a la mínima establecida en la Ficha de Zona, siempre que su superficie sea superior a 800 m²

1.7. Obras de urbanización.

A efectos de las NUT's de Denia, comprenderán las necesarias para la transformación del suelo urbanizado en solar, mediante la conexión de la parcela a las redes de infraestructuras y servicios preexistentes. Se autorizarán con ocasión de la tramitación y aprobación de una Actuación Aislada a través del correspondiente proyecto de obra.

Las obras de urbanización "ordinarias" comprenderán las de mera reparación, simple renovación, introducción de mejoras ordinarias o mantenimiento y conservación. Se autorizarán mediante licencia con ocasión de la aprobación del correspondiente proyecto.

1.8. Edificación.

Las obras de edificación se autorizarán mediante licencia o declaración responsable en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable, siempre que se ajusten a las determinaciones y parámetros urbanísticos de la Ficha de Zona correspondiente.

El ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Municipales de Edificación para regular aspectos de la misma no previstos en las presentes Normas.

1.9. Otras actuaciones urbanísticas.

Comprende aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo tales como vallados, desmontes, tales, etc. Su regulación competará al ayuntamiento a través de la Ordenanza Municipal correspondiente.



2. EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

2.1. Asignación de usos y edificabilidades.

Las Fichas de Ordenación de las NUT's establecen, para cada uno de sus ámbitos, una concreta asignación de usos y edificabilidad mediante la identificación del uso característico, los usos/edificaciones compatibles e incompatibles, las características morfológicas y tipológicas básicas de cada ámbito y la edificabilidad neta a materializar en cada parcela susceptible de ser edificada.

Los usos básicos/globales considerados son:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamientos.
- e) Aparcamientos.

Los usos privativos urbanos se desarrollarán normalmente en edificaciones y, complementariamente, en el espacio libre de parcela. Mediante Ordenanza municipal podrán regularse unos y otros con pleno respeto a lo establecido en las presentes Normas.

A los efectos de la asignación de usos se define:

- a) Uso característico: el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito considerado y del que, en tanto que arquetípico, traen referencia los demás.
- b) Usos complementarios: los que cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen coadyuvan al característico; por lo que caben siempre, pero referidos al dominante.
- c) Usos compatibles: los que pueden implantarse en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter.
- d) Usos prohibidos: aquellos cuya presencia no se permite expresamente.

2.2. Sistema de dotaciones públicas.

Es el constituido por el conjunto de los espacios destinados a zonas verdes, viario, infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos grafiados en los planos de ordenación.

Los dotacionales existentes son, normalmente, públicos y, excepcionalmente, también privados. Se admiten, como usos complementarios de los dotacionales, los que, en conjunción con ellos, comporten mejora de sus prestaciones. El uso residencial únicamente se admitirá para vivienda del personal de vigilancia de la dotación o instalación o de residencia comunitaria de personal que desempeñe un servicio público.

3. TIPOLOGÍAS.

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.



Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

3.1. MANZANA CERRADA DENSA (MD)

Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación y sin perjuicio de que puedan disponerse retranqueos. Tendrá las siguientes limitaciones:

1. Fondo máximo de la edificación: no mayor de 25 m medidos desde la alineación de la calle en plantas altas pudiéndose ocupar el 100% en planta baja.
2. La edificación se ceñirá a la alineación oficial de la calle.
3. En este caso, no se permitirá compensación de volúmenes o aumento de alturas. Los retranqueos no supondrán variación de la alineación oficial de la calle correspondiente.

3.2. BLOQUES ABIERTOS (BA)

Es, generalmente, una edificación colectiva, con toda la parcela común e indivisible. Para que tengan la condición de bloque, las distintas unidades de edificación tendrán al menos una escalera común de acceso a las viviendas.

No se regulan alineaciones a las que, obligatoriamente, hayan de disponerse los planos de fachada de la edificación, aunque sí retranqueos que han de guardar las diferentes partes de ésta. En este tipo de edificación, todas las fachadas se considerarán principales. Tendrá las siguientes limitaciones:

1. El retranqueo mínimo a alineación oficial de calle de cualquier edificación volada o no, enterrada o no, será de cinco metros, exceptuándose las construcciones situadas por debajo del plano medio y destinadas exclusivamente a garajes o aparcamientos. Sin perjuicio que se pudiese marcar por el Ayuntamiento una alineación de fachadas a la que tendrían que adaptarse los bloques.
2. El retranqueo mínimo de la edificación volada o no, enterrada o no a los linderos será de 5,00 m. La edificación podrá adosarse a los linderos, respetando en todo caso el re-tranqueo a fachada, mediante compromiso notarial e inscripción registral con él o los colindantes para proceder de la misma forma, fijando en este caso el Ayuntamiento, las condiciones estéticas que han de cumplir las medianerías en tanto no se lleven a cabo las obras de edificación de los edificios colindantes.
3. La distancia entre bloques de una misma parcela será de 5.00 m.
4. Exclusivamente en la zona D-03, los edificios construidos sobre pilares puede quedar la planta baja diáfana con una altura máxima de 2'50 m en cuyo caso la altura total del edificio se medirá a partir de estos 2'50 m por encima de esta altura. Además del zaguán se podrá construir en la planta diáfana un local para el servicio de la comunidad de ta-maño máximo 2 m2 por vivienda,



computando en todo caso a efectos de edificabilidad.

Dentro de los ámbitos de la zona de bloques abiertos, podrán realizarse edificios singulares con la tipología de bloque exento y edificación aislada con los parámetros urbanísticos de-finidos en la ordenación pormenorizada.

3.3. MIXTA (MX)

Se define como una combinación de los tipos (MD) en planta baja y primera, con el tipo (BA) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

3.4. UNIFAMILIAR AISLADA (UA) y UNIFAMILIAR PAREADA (UP)

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalet). Tendrá las siguientes limitaciones:

1. Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.
2. Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor de 5.00 m.
3. En la tipología UA, la parcela mínima será de 800 m² y excepcionalmente se permitirá parcela mínima de hasta 600 m². siempre que la parcela original fuese igual o superficie superior a 800 m² y se encontrase afectada por viales (parcela residual).
4. En UP, unifamiliar pareada en cualquier zona la parcela mínima será 1.200 m².
5. En caso de adosarse a un lindero para formar tipos pareados, se exigirá compromiso notarial registrado e inscrito con el colindante, para que proceda en la misma forma, y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.
6. En los Planes Parciales, podrán variarse las indicadas características, proponiendo otras a condición de no alterar el volumen ni el número de viviendas por Hectárea previstas.
7. No se permitirán los usos comerciales e industriales.

3.5. UNIFAMILIAR EN FILA (UF)

Se define como edificación para viviendas unifamiliares, con una o dos medianeras, retran-queado respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela. Ten-drán un espacio común indivisible, además de la parcela propia individual de cada vivienda. Tendrá las siguientes limitaciones:

1. Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública: 5 m.
2. Retranqueo mínimo respecto de los lindes de la parcela 5 m.
3. Número mínimo de unidades de vivienda 4.
4. Altura máxima 2 plantas.
5. El espacio común indivisible, será de 100 m. de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m² como mínimo, individual y propia de la misma.
6. Estas características podrán variarse en el correspondiente Plan Parcial, mediante un estudio justificativo de las tipologías y morfología urbana resultante, a condición de no alterar la prevista en el presente Plan General Municipal.
7. No se permitirán los usos comerciales e industriales.



3.6. AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (AGV)

Se define así el conjunto de viviendas unifamiliares ubicadas dentro de una parcela común e indivisible, con las siguientes limitaciones:

1. La parcela mínima, en cualquier zona será de 3.000 m².
2. El número de viviendas será como máximo el correspondiente a asignar 200 m² de parcela por vivienda.
3. La separación máxima a linderos y viario será de 5 m.
4. La separación entre cuerpos de edificación será de 5 m.

3.7. INDUSTRIAL (IN)

Se define como edificación baja exenta del tipo nave, usual en las instalaciones industriales. Deberá retranquearse de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor de 5,00 m.

4.USOS.

4.1 USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de las NUT's que resulten disconformes con su contenido se considerarán como fuera de ordenación.

4.2 USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Compatibilidad uso residencial

En las zonas de uso global residencial se podrán desarrollar con carácter general, sin perjuicio de lo que establezca la correspondiente normativa específica, otros usos sometidos al siguiente régimen de compatibilidad:

En las zonas de uso global residencial unitario:

- a) No se autoriza ningún uso industrial.
- b) Solo se autoriza el uso terciario correspondiente a consultas médicas, laboratorios, farmacias y despachos profesionales.

En las zonas de uso global residencial múltiple:

- a) Es compatible el uso industrial con las limitaciones que se establezcan en la correspondiente normativa específica de cada zona.



- b) Es compatible el uso terciario con las siguientes limitaciones:
- Usos hoteleros que se desarrollarán o bien en edificio exclusivo, o en un edificio común, en cualquier planta pero con accesos independientes, salvo en aquellos casos en que la ficha de zona exija parte independiente para nuevas implantaciones.
 - Despachos profesionales y consultas médicas, en cualquier situación del edificio.
 - El resto de usos terciarios se desarrollará o en edificio exclusivo o en las plantas inferiores a la baja, baja y primera del edificio, estando comunicados entre sí estas plantas mediante accesos distintos al de las viviendas, salvo en aquellos casos en que la ficha de zona exija parte independiente para nuevas implantaciones.
 - El uso comercial que tenga consideración de gran superficie comercial solo se admitirá en edificio exclusivo

4.3. USO GLOBAL INDUSTRIAL

El uso industrial comprende los edificios o instalaciones destinadas al conjunto de actividades que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución al por mayor.

Las condiciones urbanísticas del suelo industrial vienen reguladas en la correspondiente Ficha de Zona.

1. A efectos de su regulación por estas normas, se incluyen en este uso todas las actividades que figuran en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como los almacenes, salvo los que sean anejos de comercios y oficinas; y que no quepa considerar como de uso comercial. También se incluyen aquellas actividades que sin estar reflejadas en el Nomenclátor, el Ayuntamiento considere una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa.
2. En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por la vigente legislación aplicable de actividades calificadas. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorias, tanto a la citada normativa, como las disposiciones actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

Categorías

Las actividades antes mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal.



- b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.
- c) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.
- d) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala.

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación.

1. Construcción aislada (a/b): Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.
2. Nave-almacén (a/b/c): Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.
3. Local de trabajo (a/b/c): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
4. Taller doméstico (c/d): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad, o en planta baja.

4.4. USO GLOBAL TERCIARIO

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, actividades religiosas, docentes, deportivas, recreativas, asistenciales, aparcamientos, etc.

Las condiciones urbanísticas del uso terciario vienen reguladas en las correspondientes Fichas de Zona. Los Terciarios no incluidos en las citadas Fichas se regirán por los parámetros de la zona.

Clases

A los efectos de su pormenorización se distinguen los siguientes usos terciarios:

- A) Comercial (TCO): comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo y alimentos.
- B) Oficinas (TOF): comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.
- C) Hotelero-hospedaje: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Se consideran dos categorías:
 - Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación



hotelera (THO).

- Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (TCT)

D) Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas (TRE): Actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 195/1997, del Govern Valencià, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, en este uso han de distinguirse, principalmente en función de la actividad, los siguientes:

1) Con la categoría de espectáculos públicos (TRE.1):

- Exhibiciones cinematográficas (Cin).
- Exhibiciones teatrales o conciertos (Te).
- Circenses y análogos (Cir).
- Espectáculos taurinos (Tau).
- Espectáculos deportivos (Dep).
- Fiestas bailes y atracciones (Fst).

2) Con la categoría de establecimientos públicos (TRE.2):

- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).
- Pubs (Pbs).

3) Con la categoría de actividades recreativas (TRE.3):

- Juegos recreativos y de azar (Jr).
- Actividades recreativo/deportivas (R/Dep).
- Actividades culturales y de ocio (Clt).

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Si el aforo no excede de 50 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a CINCO (5) metros.
 - b) Si el aforo es igual o excede de 50 personas y no es superior a 150, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a SIETE (7) metros.
 - c) Si el aforo es igual o excede de 150 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a DOCE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (12,50 m).
 - d) Si el aforo excede de 700 personas, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de SIETE (7) metros y la conjunta no inferior a TREINTA (30) metros.
- E) Educativo-docente (TED): Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la docencia, relacionadas con servicios como colegios, academias de estudio y similares.
- F) Otras (TOT): Otras actividades que presten servicios a terceros y al público en general.

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización



espacial, se consideran tres tipos de situación:

- 1 Edificio exclusivo (A/B/C/D): Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.
- 2 Local de negocio (A/B/C/D): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
- 3 Despacho doméstico (A/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

4.5. EQUIPAMIENTOS.

Comprenden los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos de formación o asistencia, así como los dedicados a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos.

Con carácter general, el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destinen, respetando las condiciones del entorno a los efectos de la integración de la edificación en el mismo.

Mediante ordenanza municipal se regularán las condiciones técnicas de edificación aplicables a estos usos y actividades. Como criterio orientador, la edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúen.

Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si ésta existe. Caso de no disponer de ella, se aplicarán los parámetros de edificación que corresponden al tipo de ordenación de la zona, con la posibilidad de modificación mediante Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y definición de demás parámetros urbanísticos.

Excepcionalmente, en el ámbito de Jesús Pobre (Ficha de Zona JP-02) el dotacional identificado como zona verde será susceptible de albergar usos compatibles como instalaciones deportivas u otras ligadas al uso escolar tales como comedor o biblioteca.

4.6. EDIFICACIONES SINGULARES HOTELERAS

Ámbito de aplicación.

Se aplica exclusivamente en las Zonas con tipología de Edificación Abierta, en la que los parámetros urbanísticos, corresponden a edificabilidad neta sobre parcela, ocupación máxima de parcela, y altura máxima, por lo que no son de aplicación en las Zonas del Núcleo Histórico Tradicional, y en las de Ensanche con tipología de Manzana Cerrada o Densa.

Los establecimientos que se pueden acoger a la presente normativa con los de uso Hotelero Exclusivo, que reuniendo los requisitos exigidos conforme a la legislación sectorial para su clasificación como HOTELES de 4 estrellas o más, cumpliendo los estándares mínimos de calidad exigidos en la normativa de aplicación.

Parámetros Urbanísticos.

- 1 El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas adscritas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde



se encuentran, sin perjuicio del cómputo de la misma conforme a las reglas siguientes:

- a) La altura de cornisa, en función del número de plantas, es la determinada en las condiciones particulares para la edificación aislada. Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobreplanta con una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m), siempre que esta se destine en recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, nunca para habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos, como cafeterías, solariums, spas, gimnasio, etc. La superficie construida de esta última planta no contabilizará dentro del cómputo de los metros cuadrados de techo edificable. Por encima de esta altura máxima del edificio solos se permitirá una sobreelevación de 50 cm, por albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores. Esta elevación se diferenciará constructivamente de la del plano principal de fachada, de manera que quedo claramente identificada.
- b) En las plantas de semisótano, se permitirán usos vinculados a los servicios al cliente, como gimnasios, spas, salas de reuniones, etc, sin que compute dicha planta si su techo no supera la altura de dos metros (2 m), desde la rasante de la calle o punto de referencia de medición de la altura edificable.
- c) En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que quedan suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles por evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.
- d) Los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando la separación de frentes de parcela, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
 - La formalización externa de los mencionados elementos se diferenciará claramente de la del plano principal de la fachada correspondiente, de manera que quedan inequívocamente identificados.
 - El ancho de los elementos será el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.
- e) Los cuerpos salientes o voladizos situados a una altura igual o superior a 10 metros sobre la rasante podrán sobresalir un máximo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), de la alineación de la edificación, como consecuencia de los retiros exigibles por la normativa de zona para la edificación principal. Dichos terrazas cubiertas y sin cierre perimetral solos computan, a efectos de edificabilidad, el 10 por 100 de su superficie cubierta.
- f) Como excepción a la norma que regula las separaciones



mínimas a frente de parcela, en el espacio resultando de dichas separaciones se permitirán construcciones ligeras que reúnan las siguientes condiciones:

-La ocupación podrá ser hasta el 90 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los colindantes afectados. Se exige un mínimo ajardinado o piscina descubierta del 10 por 100, de la parcela. Caso contrario se respetará la separación mínima obligatoria a límites, de la normativa específica de la zona en la que se ubica.

-La altura podrá llegar hasta la cara inferior del forjado de la planta primera, siempre que no existan habitaciones en estas plantas del hotel. Se permitirá la ocupación de los espacios interiores de la altura del volumen configurado de la planta primera, bien sea por comedores, cocinas u otros servicios similares, quedando expresamente prohibido aumentar el número de habitaciones en estas zonas. Estas superficies construidas en estos espacios no se contabilizarán dentro del cómputo del incremento volumétrico por la mayor calidad del hotel definida en el apartado a anterior.

-La calidad constructiva se erige en condición incuestionable y imprescindible (tipo muro cortina, de perfilaría metálica, vista u oculta, y vidrio).

Disposición adicional Primera.

El planeamiento anterior asumido o incorporado a las presentes NUT's e indicado en la casilla "Ámbito" de las Fichas de Zona no podrá contravenir las determinaciones, contenido y criterios de aplicación de aquellas; prevaleciendo, en caso de contradicción, lo establecido en éstas NUT's..

Disposición adicional Segunda.

1. El contenido documental de las NUT's pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla (y por este orden) a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, fichas de Zona y Memoria.

2. La interpretación de las NUT's corresponde a la Generalitat Valenciana sin perjuicio del ayuntamiento de Denia en el ámbito de sus competencias.

Disposición Adicional Tercera.

El contenido de las presentes Normas Urbanísticas debe entenderse sin perjuicio de lo previsto en la legislación sectorial de carreteras, costas, dominio público hidráulico, inundabilidad o de cualquier otra naturaleza. La aprobación de programas, instrumentos de gestión u el otorgamiento de licencias municipales urbanísticas – de obra o actividad – requerirá la emisión, por la Administración competente, del informe sectorial correspondiente según la materia.

Disposición Transitoria Primera.

Los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas municipales en tramitación a la entrada en vigor de las NUT's deberán resolverse conforme a lo establecido en las mismas.



Disposición Transitoria Segunda.

Los instrumentos de gestión aprobados en su día deberán adaptarse al trazado viario y ordenación morfológica de los planos de ordenación. Los titulares de parcelas de resultado en proyectos de reparcelación aprobados en su día, conservarán el aprovechamiento adjudicado tanto en cuantía como en tipología edificatoria, siempre que esta última figurase admitida en la correspondiente Ficha de Zona.

Disposición Transitoria Tercera.

Queda suspendida la tramitación de los Programas de Actuación Integrada no aprobados a la entrada en vigor de éstas NUT's.

Disposición final.

Las presentes Normas Urbanísticas Transitorias del municipio de Denia entrarán en vigor el día siguiente a su publicación en el Diario General de la Comunidad Valenciana.

=====