

## Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient

*DECRET 54/2013, de 26 d'abril, del Consell, pel qual, de conformitat amb el que estableix l'article 102 de la Llei Urbanística Valenciana, se suspén la urgència del Pla General d'Ordenació Urbana de Dénia de 1972 i s'estableix el règim urbanístic transitòriament aplicable mentre culmine el procediment d'aprovació del pla general en tràmit. [2013/4457]*

Per la Resolució de 27 de desembre de 2005, del conseller de Territori i Habitatge, es va aprovar definitivament el Pla General Transitorio (PGT) del municipi de Dénia. La resolució esmentada va ser publicada en el *Butlletí Oficial de la Província d'Alacant* número 10-1, de 13 de gener de 2006, i reseñada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 5183, de 24 de gener de 2006, i entra en vigor a partir d'este moment.

Dins del procediment d'aprovació d'un nou pla general destinat a substituir el PGT, que l'Ajuntament de Dénia ha redactat i està tramitant, el 13 de juliol de 2012 es va publicar en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* número 6818 l'accord de 28 de juny de 2012, adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Dénia, pel qual es va establir: «informació pública de la suspensió de llicències amb motiu de la redacció del nou pla general urbà».

Per la Sentència de 13 de setembre de 2012, del Tribunal Suprem, es va desestimar el recurs de cassació interposat per la Generalitat contra la Sentència de 22 de setembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, de la Secció Primera, Sala Contenciosa Administrativa, i el Tribunal Suprem confirma la fermesa d'esta última sentència, la dispositiva de la qual va estimar el recurs contenciós administratiu interposat per l'Associació d'Afectats d'Almadrava Molins «contra la Resolució de la Conselleria de Territori i Habitatge de data 27 de desembre de 2005, per la qual s'aprova el Pla General Transitorio (PGT) del municipi de Dénia, que s'anula per contrari a dret en els termes que s'han expressat en el fonament de dret número 8».

Este pronunciament judicial va suposar la pèrdua de vigència del planejament urbanístic aplicable a Dénia fins a aquell moment, el denominat PGT, així com la reviviscència del planejamiento urbanístico anterior a este que, tenint en compte la cadena d'anul·lacions judiciales, es remunta al Pla General d'Ordenació Urbana de 1972. Respecte a este, el mateix Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en la Sentència número 737/2010, d'11 de juny, n'ha reconegut l'obsolescència, ja que: «va ser dictat sota la vigència de la Llei de 1956, en què ni tan sols existien els estàndards urbanístics; i és, a més, obvi que la població de Dénia i les seues necessitats de fa 35 anys no tenien res a veure amb les d'ara».

La Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial (DGEAT), de la conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, considera, d'una banda, que l'accord de suspensió de llicències adoptat per l'Ajuntament de Dénia a l'empara de l'article 101.3 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), poguera ser insuficient per a preservar la viabilitat de l'ordenació a establir pel pla en tramitació, així com per a garantir l'interès general i la seguretat dels particulars, i, d'una altra part, entén que l'article 102 del mateix text legal poguera suposar una solució més adequada al problema mencionat, ja que la seua aplicació permet ampliar els efectes de la suspensió de llicències acordada (prevista per a supòsits ordinaris de revisió de planejament) amb una suspensió general del Pla General d'Ordenació Urbana de Dénia de 1972 i l'habilitació d'un règim urbanístic transitori fins a l'aprovació del pla general en tramitació, va requerir, el 12 de novembre de 2012, l'Ajuntament de Dénia «perquè valore la possibilitat de substituir l'accord de suspensió de llicències adoptat el 28 de juny de 2012, per un acord de suspensió del Pla General d'Ordenació Urbana de Dénia de 1972 i l'eventual fixació de règim urbanístic transitori, de conformitat amb l'article 102 de la LUV per al sòl urbanitzat, i es comunica a esta Administració la seua decisió».

## Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

*DECRETO 54/2013, de 26 de abril, del Consell, por el que, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley Urbanística Valenciana, se suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y se establece el régimen urbanístico transitoriamente aplicable en tanto culmine el procedimiento de aprobación del plan general en trámite. [2013/4457]*

Por la Resolución de 27 de diciembre de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, se aprobó definitivamente el Plan General Transitorio (PGT) del municipio de Dénia. La citada resolución fue publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Alicante número 10-1, de 13 de enero de 2006, y reseñada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 5183, de 24 de enero de 2006, entrando en vigor a partir de dicho momento.

Dentro del procedimiento de aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) destinado a sustituir al PGT, que el Ayuntamiento de Dénia ha redactado y está tramitando, el 13 de julio de 2012 se publicó en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* núm. 6818 el Acuerdo de 28 de junio de 2012, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Dénia, por el que se dispuso la «información pública de la suspensión de licencias con motivo de la redacción del nuevo plan general urbano».

Por Sentencia de 13 de septiembre de 2012, del Tribunal Supremo, se desestimó el recurso de casación interpuesto por la Generalitat contra la Sentencia de 22 de septiembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, de la Sección Primera, Sala de lo Contencioso-Administrativo, confirmando el Tribunal Supremo la firmeza de esta última Sentencia, cuyo fallo estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Afectados de Almadrava Molins «contra la Resolución de la Conselleria de Territorio y Vivienda de fecha 27 de diciembre de 2005, por la que se aprueba el Plan General Transitorio (PGT) del municipio de Dénia, que se anula por contrario a derecho en los términos que se han expresado en el fundamento de derecho 8».

Dicho pronunciamiento judicial supuso la pérdida de vigencia del planeamiento urbanístico aplicable en Dénia hasta entonces, el denominado PGT, así como la reviviscencia del planeamiento urbanístico anterior al mismo que, teniendo en cuenta la cadena de anulaciones judiciales, se remonta al Plan General de Ordenación Urbana de 1972. Respecto a este, el propio Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en su Sentencia núm. 737/2010, de 11 de junio, ha reconocido su obsolescencia puesto que «fue dictado bajo la vigencia de la Ley de 1956, en que ni siquiera existían los estándares urbanísticos; siendo además obvio que la población de Dénia y sus necesidades de hace 35 años no tenían nada que ver con las de ahora».

La Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial (DGEAT), de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, considerando, por una parte, que el acuerdo de suspensión de licencias adoptado por el Ayuntamiento de Dénia al amparo del artículo 101.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), pudiera resultar insuficiente para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en tramitación, así como para garantizar el interés general y la seguridad de los particulares, y, por otra parte, entendiendo que el artículo 102 del mismo texto legal pudiera suponer una solución más adecuada a dicho problema, ya que su aplicación permite ampliar los efectos de la suspensión de licencias acordada (prevista para supuestos ordinarios de revisión de planeamiento) con una suspensión general del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y la habilitación de un régimen urbanístico transitorio hasta la aprobación del Plan General en tramitación, requirió, el 12 de noviembre de 2012, al Ayuntamiento de Dénia "para que valore la posibilidad de sustituir el Acuerdo de suspensión de licencias adoptado el 28 de junio de 2012, por un acuerdo de suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y la eventual fijación de régimen urbanístico transitorio, conforme al artículo 102 de la LUV para el suelo urbanizado, comunicando a esta Administración su decisión».

El 21 de gener de 2013 va tindre entrada en la DGEAT l'ofici de l'Ajuntament de Dénia pel qual es remet l'accord del plenari adoptat en la sessió extraordinària i urgent de 8 de gener de 2013. El tenor literal de la part dispositiva de l'accord esmentat és el següent:

«Primer:

a) Sol·licitar al Consell de la Generalitat que decrete la suspensió del Pla General de Dénia de l'any 1972 i que estableix un règim urbanístic transitori per al sòl urbanitzat aplicable fins a l'entrada en vigor del nou pla general.

b) Que s'arreplegue bàsicament la documentació aportada denominada «règim urbanístic transitori del municipi de Dénia», incloent-hi les observacions realitzades en l'informe que emet l'equip redactor del pla general de Dénia, suscrit per Tomás Pastor Puig, amb data 26 de desembre de 2012.

Així mateix, que es tinga en compte per part de la Conselleria als efectes oportunes les observacions relatives a l'elaboració del Pla Especial de la Pedrera Femenia i l'observació del regidor Vicente Chelet Ordines referent a l'actual situació d'execució d'obres d'urbanització dins del PRI del Bosc de Diana.

c) Que el règim transitori esmentat arreplegue, així mateix, la situació excepcional per a una part de la parcel·la amb referència cadastral núm. 5219006DB4051N a la Xara, i una part de la zona verda limítrofa segons el pla adjunt, on es preveu l'ampliació del Col·legi de la Xara, segons les necessitats de la Conselleria d'Educació.

Segon:

Donar compte d'este acord a la Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.

La possibilitat de suspendre el planejament està arreplegada expressament en l'article 102 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que diu literalment és el següent:

«Quan fóra estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació a establir pel pla en elaboració o tramitació, per mitjà d'un decret del Consell de la Generalitat, dictat amb audiència prèvia o a sol·licitud del municipi afectat, i encara que este ja haguera esgotat prèviament els terminis de suspensió de llicències, es podrà suspendre, totalment o parcialment, la vigència del planejamiento. La suspensió es mantindrà fins a l'entrada en vigor del nou pla en elaboració o tramitació, i com a màxim pel termini de quatre anys. El decret estableixerà el règim urbanístic aplicable transitòriament en el municipi».

Tal com s'ha reflectit, el municipi de Dénia ha fet ús d'esta possibilitat al sol·licitar la suspensió del planejament vigent i l'aprovació, pel Consell, d'un règim urbanístic transitori. L'accord plenari adoptat a este efecte, en concret la memòria informativa del Document de Règim Urbanístic Transitori (DRUT) que incorpora l'accord esmentat, justifica la proposta basant-se en les raons següents:

1. Que, com a conseqüència de l'anul·lació del PGT, s'ha produït la reviviscència del PGOU de 1972, el model territorial i les determinacions urbanístiques del qual estan obsoletes.

2. Que «la aplicació d'este planejamiento podría ser contradictoria amb la realidad física actual del municipio de Dénia y fins i tot vulnerar la normativa urbanística vigente. En definitiva, de la situación expuesta podría producirse una aplicación indebida del marco normativo vigente en materia de urbanismo o su inaplicación».

A pesar de la parquedad amb què l'Ajuntament de Dénia la justifica, la veritat és que pertoca acceptar la proposta de suspensió del revolucionari PGOU de 1972 per les raons enunciades en l'accord municipal, màximament quan el mateix Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), en la indicada Sentència número 737/2010, d'11 de juny, va reconéixer l'obsolescència del planejament mencionat.

Poc es pot afegir al pronunciament judicial del TSJCV i pertoca, per tant, la suspensió del PGOU de 1972, més enllà d'afegir que l'objectiu final de la suspensió no és un altre que el d'evitar, al municipi de Dénia, les greus conseqüències que suposaria l'aplicació de l'obsolet PGOU de 1972 durant el període que hi ha des de l'anul·lació del PGT fins a l'aprovació definitiva del nou pla general.

D'esta manera, vista la sol·licitud efectuada pel Ple de l'Ajuntament de Dénia en la sessió de 8 de gener de 2013, tenint en compte els informes emesos pel Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial, de la Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial, de la Con-

El 21 de gener de 2013 tuvo entrada en la DGEAT oficio del Ayuntamiento de Dénia remitiendo el acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria y urgente de 8 de enero de 2013. El tenor literal de la parte dispositiva del citado acuerdo es el siguiente:

«Primer:

a) Solicitar al Consell de la Generalitat que decrete la suspensión del Plan General de Dénia del año 1972 y que establezca un régimen urbanístico transitorio para el suelo urbanizado aplicable hasta la entrada en vigor del nuevo Plan General.

b) Que se recoja básicamente la documentación aportada denominada «régimen urbanístico transitorio del municipio de Dénia», incluyendo las observaciones realizadas en el informe que emite el equipo redactor del Plan General de Dénia, suscrito por Tomás Pastor Puig, de fecha 26 de diciembre de 2012.

Asimismo, que se tenga en cuenta por parte de la Conselleria a los efectos oportunos las observaciones relativas a la elaboración del Plan Especial de la Cantera Femenia y la observación del Concejal Vicente Chelet Ordines referente a la actual situación de ejecución de obras de urbanización dentro del PRI del Bosc de Diana.

c) Que dicho régimen transitorio recoja asimismo la situación excepcional para parte de la parcela con referencia catastral núm. 5219006DB4051N en La Xara, y parte de la zona verde colindante según plano adjunto, donde se prevé la ampliación del Colegio de La Xara, según las necesidades de la Conselleria de Educación.

Segundo:

Dar cuenta de este acuerdo a la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente».

La posibilidad de suspender el planeamiento está recogida expresamente en el artículo 102 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, cuyo tenor literal es el siguiente:

«Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en elaboración o tramitación, mediante decreto del Consell de la Generalitat, dictado previa audiencia o a solicitud del municipio afectado, y aunque este ya hubiera agotado previamente los plazos de suspensión de licencias, se podrá suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento. La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo Plan en elaboración o tramitación, y como máximo por el plazo de cuatro años. El decreto establecerá el régimen urbanístico aplicable transitoriamente en el municipio».

Tal y como se ha reflejado, el municipio de Dénia ha hecho uso de dicha posibilidad al solicitar la suspensión del planeamiento vigente y la aprobación, por el Consell, de un régimen urbanístico transitorio. El Acuerdo plenario adoptado al efecto, en concreto la memoria informativa del Documento de Régimen Urbanístico Transitorio (DRUT) que incorpora el citado Acuerdo, justifica la propuesta en base a las siguientes razones:

1. Que, como consecuencia de la anulación del PGT, se ha producido la reviviscencia del PGOU de 1972, cuyo modelo territorial y determinaciones urbanísticas están obsoletas.

2. Que «la aplicación de dicho planeamiento podría resultar contradictoria con la realidad física actual del municipio de Dénia e incluso vulnerar la normativa urbanística vigente. En definitiva, de la situación expuesta podría producirse una aplicación indebida del marco normativo vigente en materia de urbanismo o su inaplicación».

Pese a la parquedad con que el Ayuntamiento de Dénia la justifica, lo cierto es que procede aceptar la propuesta de suspensión del revolucionario PGOU de 1972 por las razones enunciadas en el Acuerdo municipal, máxime cuando el propio Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), en la indicada Sentencia número 737/2010, de 11 de junio, reconoció la obsolescencia de dicho planeamiento.

Poco puede añadirse al pronunciamento judicial del TSJCV y procede, por tanto, la suspensión del PGOU de 1972, más allá de añadir que el objetivo final de la suspensión no es otro que el de evitar, al municipio de Dénia, las graves consecuencias que supondría la aplicación del obsoleto PGOU de 1972 durante el período que medie desde la anulación del PGT hasta la aprobación definitiva del nuevo plan general.

De este modo, vista la solicitud efectuada por el Pleno del Ayuntamiento de Dénia en sesión de 8 de enero de 2013, habida cuenta los informes emitidos por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial, de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorio,

selleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, basant-se en els quals s'incorporen determinades modificacions al document original proposat per l'Ajuntament i que, necessàriament, han de formar part d'este, a proposta de la consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 26 d'abril de 2013,

#### DECREE

##### *Article 1. Suspensió del Pla General de 1972*

Se suspén la vigència del Pla General d'Ordenació Urbana de Dénia aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 10 de novembre de 1972.

##### *Article 2. Règim transitori aplicable*

El règim urbanístic transitòriament aplicable a tot tipus d'actuacions que es duguen a terme en el terme municipal de Dénia, fins a l'entrada en vigor del nou pla general, serà el proposat per l'Ajuntament de Dénia, amb les modificacions introduïdes per la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, i el text refós del qual s'inserix en l'annex que s'adjunta a este decret.

##### *Article 3. Duració dels efectes d'este decret*

Els efectes d'este decret es mantindran fins que s'aprove definitivament el pla general de Dénia. En tot cas, s'establix un termini màxim de vigència de quatre anys.

#### DISPOSICIÓ FINAL

##### *Única. Efectes*

Este decret produirà efectes des del dia que es publique en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Benidorm, 26 d'abril de 2013

El president de la Generalitat,  
ALBERTO FABRA PART

La consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient,  
ISABEL BONIG TRIGUEROS

rial, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en base a los que se incorporan determinadas modificaciones al documento original propuesto por el Ayuntamiento y que, necesariamente, deben formar parte del mismo, a propuesta de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 26 de abril de 2013,

#### DECRETO

##### *Artículo 1. Suspensión del Plan General de 1972*

Se suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de noviembre de 1972.

##### *Artículo 2. Régimen transitorio aplicable*

El régimen urbanístico transitoriamente aplicable a todo tipo de actuaciones que se lleven a cabo en el término municipal de Dénia, hasta la entrada en vigor del nuevo Plan General, será el propuesto por el Ayuntamiento de Dénia, con las modificaciones introducidas por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, y cuyo refundido se inserta en el anexo que se adjunta al presente Decreto.

##### *Artículo 3. Duración de los efectos de este decreto*

Los efectos de este decreto se mantendrán hasta que se apruebe definitivamente el Plan General de Dénia. En todo caso, se establece un plazo máximo de vigencia de cuatro años.

#### DISPOSICIÓN FINAL

##### *Única. Efectos*

El presente decreto producirá efectos desde el día de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Benidorm, 26 de abril de 2013

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT,  
Alberto Fabra Part

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente,  
ISABEL BONIG TRIGUEROS

## ANNEX

# RÈGIM URBANÍSTIC TRANSITORI DEL MUNICIPI DE DÉNIA

MEMÒRIA

Abril 2013

## OBJECTE, ÀMBIT I VIGÈNCIA

L'objecte d'este document és establir el règim urbanístic aplicable amb caràcter transitori en tot el terme municipal de Dénia, de manera que puga preservar-se la viabilitat de l'ordenació que ha d'establir pel Pla General en tramitació; a este efecte s'especifiquen els paràmetres corresponents a cada una de les zones en què queda dividit tot el terme municipal de Dénia, àmbits en què durant el període esmentat resulta possible o no la continuació d'actuacions urbanístiques, així com l'abast d'estes. Alhora, es fixen els criteris per a determinar, en casos concrets, la mencionada possibilitat o no-possibilitat legal d'actuació.

La vigència es mantindrà fins a l'entrada en vigor del nou Pla General, i com a màxim pel termini de quatre anys segons el que determina l'article 102 de la Llei Urbanística Valenciana.

## MEMÒRIA INFORMATIVA

La sentència del Tribunal Suprem de 13 de setembre de 2012 ha desestimat el recurs de cassació interposat per la Generalitat contra la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat 1406/2008, de 22 de setembre de 2008, de la Secció Primera, Sala Contenciosa Administrativa. Per este motiu esta última resolució judicial esdevé ferma, en la dispositiva de la qual s'estima el recurs contenciós administratiu interposat per l'Associació d'Afectats de l'Almadrava-els Molins contra la resolució de la Conselleria de Territori i Habitatge de data 27 de desembre de 2005, per la qual s'aprova el Pla General Transitori (PGT) del municipi de Dénia, que s'anul·la per ser contrari a dret en els termes que s'han indicat en el FD 8u.

El pronunciament judicial esmentat suposa la pèrdua de vigència de l'instrument que s'anul·la, el PGT, així com la reviviscència del planejament urbanístic anterior a este, que, tenint en compte la cadena d'anul·lacions judiciales, es remunta al Pla General d'Ordenació Urbana del 1972. Respecte a este pla, el mateix Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en la Sentència número 737/2010, d'11 de juny, n'ha reconegut l'obsolescència, ja que va ser "dictat sota la vigència de la llei de 1956, en què ni tan sols existien els estàndards urbanístics; a més, és obvi que la població de Dénia i les seues necessitats de fa 35 anys no tenien res a veure amb les d'ara".

Amb anterioritat al coneixement de la sentència de la referència, i a fi de realitzar els estudis necessaris i confeccionar els documents legalment exigibles per a la redacció un nou pla general, l'Ajuntament de Dénia, el 13 de juliol de 2012 va publicar en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* número 6818 la Informació pública de la suspensió de llicències amb motiu de la redacció del nou pla general urbà, acord adoptat pel Ple de

l'Ajuntament de Dénia en la sessió ordinària del dia 28 de juny de 2012. En l'acord esmentat s'indica:

“[...] Objecte de la suspensió: se suspén el tràmit i concessió de qualsevol tipus de llicències de segregació, parcel·lació, edificació i d'activitat, així com programació de sòl en tot el terme municipal, excepte en el sòl urbà, on es podran sol·licitar llicències d'edificació i d'activitat. Així mateix, se n'exceptuen les programacions de sòls incloses en unitats d'execució o sectors en sòl urbà o urbanitzable, en els quals l'Ajuntament de Dénia haja actuat en la seuva programació, bé aprovant bases de programació o per mitjà de qualsevol altre tipus d'acords o convenis”.

En el context descrit, la reviviscència del Pla General d'Ordenació Urbana del 1972 aplicada a l'acord de suspensió publicat el 13 de juliol de 2012 implicava, sense cap dubte, que en els àmbits que l'Ajuntament de Dénia va exceptuar de la suspensió de llicències resultava aplicable el planejament esmentat i que este podria resultar contradictori amb la realitat física actual del municipi de Dénia i fins i tot vulnerar la normativa urbanística vigent. En definitiva, com a conseqüència de la situació exposada podria produir-se una aplicació indeguda del marc normatiu vigent en matèria d'urbanisme o, la inaplicació d'este.

Tenint en compte la situació exposada, la Generalitat va considerar que l'acord de suspensió de llicències adoptat per l'Ajuntament de Dénia, a l'empara de l'article 101.3 de la LUV, resultava insuficient per a preservar la viabilitat de l'ordenació que ha d'establir el pla en tramitació i garantir l'interés general i la seguretat dels particulars. A este efecte, es va indicar a l'Ajuntament de Dénia que l'article 102 del mateix text legal podria suposar una solució més adequada al problema esmentat, ja que la seuva aplicació permet ampliar els efectes de la suspensió de llicències acordada -més prompte prevista per a casos ordinaris de revisió de planejament- amb una suspensió general del Pla General d'Ordenació Urbana de Dénia del 1972 i l'habilitació d'un règim urbanístic transitori fins a l'aprovació del Pla General en tramitació.

L'objectiu final de la suspensió no és un altre que el d'evitar, al municipi de Dénia, les greus conseqüències que suposaria l'aplicació de l'obsolet PGOU del 1972 durant el període que transcórrega des de l'anul·lació del PGT fins a l'aprovació definitiva del nou Pla General.

El contingut documental de l'acord de suspensió de planejament i règim urbanístic transitori és el següent:

1. Memòria justificativa
2. Fitxes de zona
3. Annexos
4. Documentació gràfica

- Situació bàsica del sòl
- Règim urbanístic
- Règim del sòl urbanitzat

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

L'article 102 de la LUV disposa que "Quan siga estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació a establir pel pla en elaboració o tramitació, per mitjà de decret del Consell de La Generalitat, dictat després de l'audiència prèvia o a sol·licitud del municipi afectat, i encara que este ja haja exhaustit prèviament els terminis de suspensió de llicències, es podrà suspendre, totalment o parcialment, la vigència del planejament. La suspensió es mantindrà fins a l'entrada en vigor del nou pla en elaboració o tramitació i com a màxim pel termini de quatre anys. El decret establirà el règim urbanístic aplicable transitòriament al municipi".

La finalitat de l'article 102 és doble: d'una banda, per mitjà de la suspensió del planejament vigent preservar la viabilitat del pla en tramitació, perquè s'hi preveu una incompatibilitat; d'una altra, per mitjà de la fixació d'un règim transitori, es tracta d'evitar una paralització de l'activitat econòmica i social que evite més perjuís dels necessaris, tant a la societat en general com als particulars.

En este cas, se suspén el Pla General d'Ordenació Urbana del 1972, la reviviscència del qual es va produir amb l'anul·lació jurisdiccional del Pla General transitori, atés que es tracta d'un planejament que ni es correspon amb la realitat física actual ni troba suport en la normativa urbanística i territorial vigent. L'àmbit de la suspensió comprén tot el terme municipal de Dénia. No obstant això, cal tindre en compte que continuen vigents, per no resultar afectades per la suspensió, una sèrie de normes independents i d'aplicació directa:

- Plans d'acció territorial, instruments d'ordenació ambiental d'espais naturals i qualsevol altra figura de planejament de caràcter supramunicipal.
- Plans especials.
- Ordenances municipals de l'edificació (de conformitat amb l'article 42 de la LUV).

Alhora, es dicta un règim urbanístic d'aplicació transitòria, delimitat en el temps i limitat quant al contingut, amb l'objectiu imprescindible d'evitar paralitzacions innecessàries i de conformitat amb el qual podran atorgar-se llicències, concretament, el següent

## RÈGIM URBANÍSTIC TRANSITORI

Podran atorgar-se llicències als sòls que estiguem urbanitzats i puguen edificar-se per mitjà d'una llicència o actuació aïllada o als sòls no urbanitzables, d'acord amb el seu règim normatiu específic.

En cada un dels àmbits en què es possibilita la concessió de llicències, es delimiten zones sobre les quals se'n determina el règim urbanístic transitori. Es distingix a estos efectes entre **sòls en situació bàsica rural i sòls urbanitzats**

1.- En els sòls en **SITUACIÓ BÀSICA RURAL** es distingixen les situacions següents:

1.A. **Sòls protegits** segons l'article 4 de la Llei del Sòl no Urbanitzable o derivats de plans d'accio territorial o normativa sectorial.

En els sòls inclosos en esta situació s'aplicarà el règim dels plans o normes sectorials que hi siguen aplicables i els propis de la categoria de sòls protegits segons la Llei del Sòl no Urbanitzable.

1.B. **Sòl comú en què no hi ha protecció.**

Es diferencien dos categories, segons estiguem en procés de transformació o no a sòl urbanitzat:

1.B.1. **Sòl comú en què no hi ha processos de transformació**

Excepte a les zones en què se suspén l'activitat per a garantir la viabilitat del model territorial del nou pla general i a les zones amb afeccions derivades dels plans d'accio territorial o sectorials d'infraestructures, s'aplicarà el règim propi de la categoria de sòl no urbanitzable comú que disposa la Llei del Sòl no Urbanitzable, amb els paràmetres que s'establixen en les fitxes corresponents.

En esta mateixa categoria, s'inclouen a més les zones següents:

- Pedrera de la Garganta, en què hi ha una concessió per a l'explotació minera i un pla especial.
- Camp de golf de la Sella.

1.B.2. **Sòl comú en transformació**

El componen els sectors que basant-se en el planejament anterior n'han iniciat la programació però amb obra d'urbanització no iniciada.

En esta categoria de sòls se suspén l'activitat urbanística. Estos sectors són els següents:

<b>Sector</b>	<b>Grau de desenrotllament</b>
Ronda Nord	Adjudicada la condició d'agent urbanitzador
Les Madrigueres nord	Reparcel·lació inscrita i projecte d'urbanització aprovat però amb les obres no iniciades
La Torre Cremada	No se n'ha iniciat la programació
Sector UN-1 (IVVSA)	Pendent d'iniciar-ne la reparcel·lació
UE-1 i UE-2 Bosc de Diana	Pendent d'obrir les pliques
Sector B2 de la Plana	Pendent d'adjudicació
Sector B4 de la Plana	Reparcel·lació inscrita i projecte d'urbanització aprovat però no iniciades les obres
Sectors JP-1 i JP-2 de Jesús Pobre	No se n'ha iniciat la programació però hi ha un conveni de cessió del riurau com a equipament amb un compromís municipal d'iniciar-ne la programació.
Sectors J-10 i J-11 de la Xara	Adjudicada la condició d'agent urbanitzador
UE 10 i 11 Ximo l'Almàssera de la Xara	Pendent del nomenament d'agent urbanitzador
Sector UOP M5 les Marines	Pendent d'adjudicació
UE-2 del sector M.32	Pendent d'adjudicació

### 1.C. Sòls rurals amb pla especial.

Seran aplicables les determinacions que es deriven del pla especial.

## 2.- Sòls en SITUACIÓ BÀSICA URBANITZATS

Als sòls urbanitzats es diferencien bàsicament dos zones:

- Zones urbanes històriques, on s'aplica el règim d'actuacions aïllades amb les condicions urbanístiques derivades de les fitxes

de zona que seguixen i les condicions d'edificació de les ordenances municipals.

- Zones urbanitzades a partir de plans de desenrotllament, en el qual el règim és el d'actuacions aïllades amb les condicions derivades dels seus respectius plans parcials o de reforma interior.

En sòls amb urbanització incompleta, el règim serà el d'actuacions aïllades segons siga procedent, amb les condicions urbanístiques derivades de la zona en què s'ubiquen i de les ordenances aprovades per l'Ajuntament de Dénia.

A continuació es detallen cada una de les zones, basant-se en els àmbits delimitats al terme municipal, amb referència al règim d'aplicació, la tipologia edificatòria i la fitxa que li correspon en el règim urbanístic transitori:

ÀMBIT	SITUACIÓ BÀSICA	ZONA		
El Molinell	Urbanitzat	Residencial turística Les Deveses	A.4	M-01
		Dotacional	M-03	
		Residencial Monte Pego	M-05	
	Rural	Comú	M-02	
		Protegit	Riu els Racons	M-04
			Forestal	M-06
Litoral Nord	Urbanitzat	Residencial turística L'Almadrava	A.4	LN-01
		Residencial turística Les 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	Comú	LN-08	
		Amb programació	Sector M-5 - UE2 Sector M-32	LN-09

ÀMBIT	SITUACIÓ BÀSICA	ZONA		
Dénia	Urbanitzat	Nucli històric	A.1.1	D-01
		Ampliació de nucli	A.2.1	D-02
		Eixamplament	A.2.2	D-03
		Residencial urbana	A.3	D-04
		Residencial turística Les Marines	A.4	D-05
		Terciari	TER	D-06
		Dotacional		D-07
		Sector Los Pomelos		D-08
		Port		Port
Les Sorts	Rural	Comú amb programació	Ronda Nord	D-09
			les	
			La Torre Cremada	
			UN-1 . Ivvsa	
Litoral sud	Urbanitzat	Eixamplament	A.2.3	S-01
		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 Sant Nicolau		S-07
		Residencial turística	A.4	S-08
	Rural	Comú amb programa	Bosc de Diana	S-06

ÀMBIT	SITUACIÓ BÀSICA	ZONA		
Sant Joan	Urbanitzat	Residencial turística	A.4.2	SJ-01
		Residencial turística	A.4.3	SJ-02
El Racó del Buc	Urbanitzat	Residencial turística	A.4.0	RB-01
	Rural	Comú		RB-02
La Plana	Urbanitzat	Tolerància industrial	A.5	PL-01
		Industrial	A.6	PL-02
		Dotacional	ZV-Cementeri	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	Comú amb programació	Sector UNO-B.2	PL-08
			Sector UNO-B.4	
La Pedrera	Urbanitzat	Comú		
		Nucli històric	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	A.4.3	P-07
	Rural	Marqueses		P-05

ÀMBIT	SITUACIÓ BÀSICA	ZONA		
La Xara	Urbanitzat	Nucli històric	A.1	X-01
		Residencial urbana	A.3	X-02
		Dotacional	Beniatlà	X-04
		Terciari	TER	X-05
	Rural	Comú amb programa	Ximo l'Almàssera	X-03
		Comú		X-06
Jesús Pobre	Urbanitzat	Nucli històric	A.1	JP-01
		Ampliació de nucli	A.2	JP-02
		Residencial urbana	A.3	JP-03
		Terciari	TER	JP-06
		Residencial turística	A.4.0	JP-07
		Sector la Sella		JP-08
	Rural	Comú amb programació	Sectors JP-1 i JP-2	JP-04
		Golf		JP-09
		Protegit forestal		JP-10
Beniatlà	Rural	Comú		B-01
La Garganta	Rural	Protegit forestal		G-01
		Comú pedreres		G-02
El Montgó	Rural	Protegit PORN el Montgó		M-01

S'incorporen annexos en els quals es definixen les tipologies edificatòries històriques de Dénia així com la regulació dels usos, les edificacions provisionals i el règim de fora d'ordenació.

Este règim urbanístic incorpora, a més, les determinacions de les ordenances de gestió urbanística i edificació de Dénia; en concret les que fan referència als aprofitaments en cada una de les àrees de repartiment establides en les ordenances esmentades, així com el càcul dels excedents d'aprofitament aplicats per a l'obtenció de les dotacions per mitjà de l'aplicació de transferències d'aprofitament.

## **EFFECTES I EXECUTORIETAT**

El document del règim urbanístic transitori aprovat pel decret de la Generalitat Valenciana és un document públic, executiu i de compliment obligatori. La seua entrada en vigor es produirà d'acord amb el que disposa l'article 107.1 LUV.

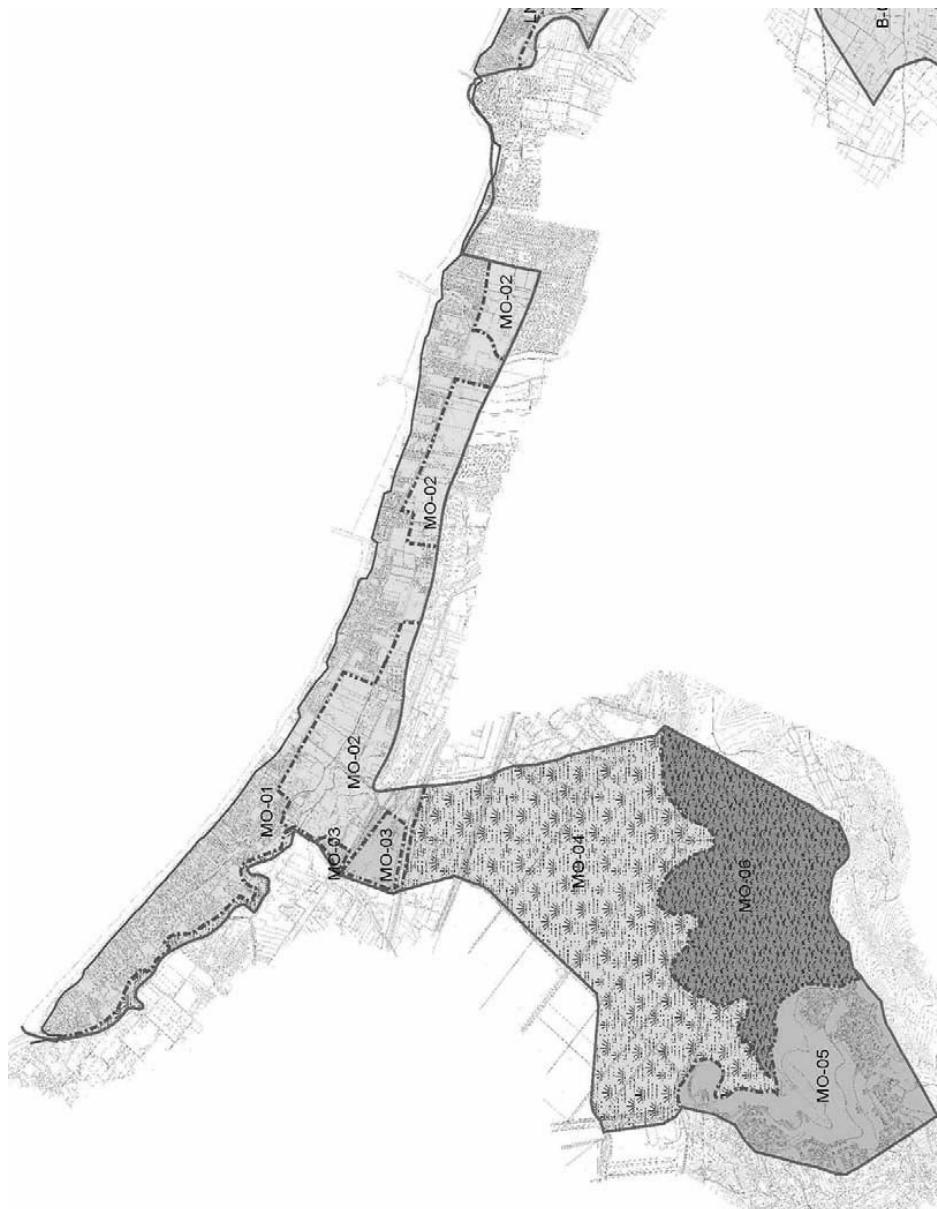
## **INCIDÈNCIA SOBRE LES EDIFICACIONS EXISTENTS**

Els efectes d'este règim urbanístic transitori, sobre els edificis i instal·lacions existents abans d'aprovar-lo, es regiran pel que disposa l'article 111 de la Llei Urbanística Valenciana, respecte d'aquells que resulten incompatibles amb les seues determinacions.

S'adjunta un annex en el qual s'establix el règim per als edificis que en l'aplicació del règim urbanístic transitori queden fora d'ordenació.

**RÈGIM URBANÍSTIC  
TRANSITORI DEL MUNICIPI DE  
DÉNIA**

**FITXES DE ZONA**



## EL MOLINELL

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>MO-01</b>			
MUNICIPI  DÉNIA	ÀMBIT  EL MOLINELL – LES DEVESES -				
SISTEMA D'ORDENACIÓ  EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA  BA - AGV - UF - UA - UP	<b>ús global</b>  RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
ús dominant  Residencial unitari i múltiple	usos compatibles  Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional : tots	usos incompatibles  Industrial excepte tallers artesanales  Terciari (**)			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Ocupació màxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %
Nombre màxim de plantes (*)	III + àtic	II	II	II	II
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus	0,184881 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Separació a llindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en una parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanales a les plantes baixes dels edificis				
(3) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda				
(4) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.				
(5) Ocupació màxima solar	En un ús exclusivament comercial de tota la parcel·la esta ocupació podrà ser augmentada fins a un 50%.				
(*) Nombre de plantes davall de la rasant	El nombre màxim de plantes davall de la rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m. Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.				
(**) Terciari incompatible	Els bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres de recreació i espectacles només podran autoritzar-se en parcel·les mínimes de 3.000 m, llevat que les ordenances de regulació d'usos ho impedisquen.				
<b>GESTIÓ</b>					
Per mitjà d'actuacions aïllades					

## SÒL RURAL COMÚ M0-02

### VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21 de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedisca de l'ocupada per l'edificació.

### ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALES EXISTENTS

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de les existents ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produsquen una variació essencial de la composició general exterior, de la volumetria, o del conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permessa que supose una ampliació superior a la permesa o nova construcció es tramitarà pel procediment de declaració d'interés comunitari en sòl no urbanitzable.

### RESTA D'ACTIVITATS

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis.

### AFECCIONS SECTORIALS

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial.

<b>DOTACIONAL</b>		<b>MO-03</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT EQUIPAMENT	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC EXEMPT	ús global EQUIPAMENT
Amb caràcter general l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a la qual es destine respectant les condicions de l'entorn.		
Per mitjà d'una ordenança municipal es regularan les condicions tècniques de l'edificació aplicables a estos usos i activitats. Com a criteri orientador, l'edificació en estes àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.		
Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'Administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent en cas que esta existisca. Si no n'hi ha, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponguen al tipus de l'ordenació de la zona amb la possibilitat de modificació per mitjà d'un estudi de detall per a l'ordenació de volums i definició d'altres paràmetres urbanístics.		

<b>SÒL RURAL PROTEGIT</b>
<b>M O - 0 4</b>
Sòl rural protegit Marjal Pego-Oliva

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>MO-05</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT EL MOLINELL - MONTE PEGO	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA SEGONS PLA	ús global residencial
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector Monte Pego		

<b>SÒL RURAL PROTEGIT M O - 0 6</b>
Sòl forestal estratègic segons el PATFOR



## LITORAL NORD

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>LN-01</b>			
<b>MUNICIPI</b> <b>DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT</b> LITORAL NORD - L'ALMADRAVA - A.4				
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BA - AGV - UF - UA - UP	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
<b>ús DOMINANT</b> Residencial unitari i múltiple	<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Industrial excepte tallers artesanales Terciari (**)			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %
Nombre màxim de plantes (*)	III + àtic	II	II	II	II
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus	0,230239 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Separació a llindes	5,00 m				
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanales a les plantes baixes dels edificis				
(3) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda				
(4) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.				
(5) Ocupació màxima del solar	En un ús exclusivament comercial de tota la parcel·la, esta ocupació podrà ser augmentada fins a un 50%.				
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
(**) Terciari incompatible	Els bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres de recreació i espectacles només podran autoritzar-se en parcel·les mínimes de 3.000 m, llevat que les ordenances de regulació d'usos ho impedisquen.				
<b>GESTIÓ</b>					
Per mitjà d'actuacions aïllades					

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>LN-02</b>			
<b>MUNICIPI</b> <b>DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT</b> LITORAL NORD – LES MARINES -				
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BA - AGV - UF - UA - UP	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
<b>ús DOMINANT</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>			
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesanales Terciari (**)			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
<b>TIPUS D'EDIFICACIÓ</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UP</b>
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %
Nombre màxim de plantes (*)	III + àtic	II	II	II	II
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus	0,226221 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Separació a llindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanales a les plantes baixes dels edificis				
(3) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda				
(4) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.				
(5) Ocupació màxima del solar	En un ús exclusivament comercial de tota la parcel·la, esta ocupació podrà ser augmentada fins a un 50%				
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
(**) Terciari incompatible	Els bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres de recreació i espectacles només podran autoritzar-se en parcel·les mínimes de 3.000 m., llevat que les ordenances de regulació d'usos ho impedisquen.				
<b>GESTIÓ</b>					
Per mitjà d'actuacions aïllades					
<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>			<b>LN-03</b>		
<b>MUNICIPI</b> <b>DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT</b> LITORAL NORD - LES BRISES				
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> SEGONS PLA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
Els derivats del Pla parcial del sector les Brises					

<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>		<b>LN-04</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LITORAL NORD - LA GIRALDA	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> SEGONS PLA	<b>ÚS GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector La Giralda		

<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>		<b>LN-05</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LITORAL NORD - RETIRO BEACH	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> SEGONS PLA	<b>ÚS GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector Retiro Beach		

<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>		<b>LN-06</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LITORAL NORD - EL DATILER	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> SEGONS PLA	<b>ÚS GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector el Datiler		

## EDIFICACIÓ OBERTA

**LN-07**

MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LITORAL NORD - M32	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA SEGONS PLA	ús GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector M32.1		

## SÒL RURAL COMÚ LN-08

### VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedisca de l'ocupada per l'edificació.

### ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALES EXISTENTS

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a punts de degustació.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10 % de les existents ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, de la volumetria, o del conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permesa que supose una ampliació superior a la permessa o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable.

### RESTA D'ACTIVITATS

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis.

### AFECCIONS SECTORIALS

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial.

## SÒL RURAL AMB PROGRAMACIÓ LN-09

Sòl rural amb programació però sense obra d'urbanització executada, que queda suspés  
(Sector UOP-M5 i UE-2 del sector M32)



**DÉNIA**

<b>NUCLI HISTÒRIC</b>		<b>D-01</b>		
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> DÉNIA A-1.1-A.1.2			
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> ALINEACIÓ DE CARRER	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> ILLA DENSA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL		
<b>USOS DETALLATS</b>				
<b>ús DOMINANT</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>		
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans  Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles		
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>				
<b>PARCEL·LA</b>		<b>POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b>		
Parcel·la mínima	L'existent	Profunditat de l'edificació		
Front mínim de parcel·la		Patis oberts a façana		
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa		
Angles mitgers		Patis de parcel·la		
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>		
Coeficient d'edificabilitat neta	La resultant	Nombre màxim de plantes		
Coeficient d'ocupació	100 %	Altura màxima reguladora		
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa		
Ocupació màxima del solar	OME	Àtics		
Aprofitament tipus		Semisoterranis		
Aprofitament objectiu		Soterranis		
Aprofitament subjectiu		Cossos volats		
<b>ALTRES CONDICIONS</b>				
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica			
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis			
(*) Soterranis i semisoterranis	No permeten llevar que ja existisquen. No obstant això, es podran permetre a l'entorn del convent de Sant Francesc, sempre que de la prospecció arqueològica no se'n determine el contrari. El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.			
El pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent en el seu àmbit				
A l'àmbit del Pla de reforma interior FORAMUR, el règim urbanístic i de gestió és el derivat dels documents de planejament aprovats.				
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.				
OME = Ordenances municipals de l'edificació. Regulen l'ocupació i la profunditat màxima de l'edificació				

<b>AMPLIACIÓ DE NUCLI</b>		<b>D-02</b>		
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> DÉNIA A-2.1			
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> ALINEACIÓ DE CARRER	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> ILLA DENSA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL		
<b>USOS DETALLATS</b>				
<b>ús DOMINANT</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>		
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans  Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles		
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>				
<b>PARCEL·LA</b>		<b>POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b>		
Parcel·la mínima	L'existent	Profunditat de l'edificació		
Front mínim de parcel·la		Patis oberts a façana		
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa		
Angles mitgers		Patis de parcel·la		
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>		
Coeficient d'edificabilitat neta	La resultant	Nombre màxim de plantes		
Coeficient d'ocupació	100 %, amb profunditat edificable 25 metres.	Altura màxima reguladora		
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa		
Ocupació màxima del solar	OME	Àtics		
Aprofitament tipus		Semisoterranis		
Aprofitament objectiu		Soterranis		
Aprofitament subjectiu		Cossos volats		
<b>ALTRES CONDICIONS</b>				
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica			
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis			
(*) Soterranis i semisoterranis	No permesos llevat que ja existisquen. No obstant això, es podran permetre a l'entorn del convent de Sant Francesc, sempre que de la prospecció arqueològica no se'n determine el contrari. El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.			
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent en el seu àmbit				
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.				
OME = Ordenances municipals de l'edificació. Regulen l'ocupació i la profunditat màxima de l'edificació				
<b>AMPLIACIÓ DE NUCLI</b>		<b>D-03</b>		
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> DÉNIA -A.2.2			
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BLOC OBERT (3) - UNIFAMILIAR EN FILERA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL		
<b>USOS DETALLATS</b>				

ÚS DOMINANT	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesanal  Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ	
Parcel·la mínima	BA - 1.600 m <sup>2</sup>  UF - 1.200 m <sup>2</sup>	Profunditat de l'edificació	
Front mínim de parcel·la	5,00 m	Patis oberts a façana	
INTENSITAT		VOLUM I FORMA	
Coeficient d'edificabilitat neta	2,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nombre màxim de plantes	Plànols ordenació
Coeficient d'ocupació		Altura màxima reguladora	13,00 m - IV  19,00 m - VI
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa	
Ocupació màxima del solar	60% IV plantes  40% VI plantes	Àtics	Sí
Aprofitament tipus		Semisoterranis	
Aprofitament objectiu		Soterranis	
Aprofitament subjectiu		Cossos volats	

### ALTRES CONDICIONS

Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanal a les plantes baixes dels edificis
(3) Bloc obert	Excepcionalment, es permet, a partir de la tipologia BA, qualsevol composició tendent a la solució de parets mitgeres descobertes d'edificis existents, que haurà de ser desenvolupada per mitjà d'un estudi de detall.
Soterranis i semisoterranis	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit	
S'admet la topografia d'edificació mixta (MX) com a combinació dels tipus d'illa densa (MD) en planta baixa i primera i bloc obert (BA) a les plantes superiors amb les limitacions de cada un dels tipus que la componen.	
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.	

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>D-04</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT DÉNIA - A.3	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC OBERT - UNIFAMILIAR EN FILERA	ús global residencial
<b>USOS DETALLATS</b>		
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies <b>comercials</b>
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ
Parcel·la mínima	BA - 2.000 m <sup>2</sup> UF - 1.600 m <sup>2</sup>	Profunditat de l'edificació
Front mínim de parcel·la	5 m	Patis oberts a façana
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa
Angles mitgers		Patis de parcel·la
INTENSITAT		VOLUM I FORMA
Coeficient d'edificabilitat neta	BA - 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> UF - 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nombre màxim de plantes BA - IV (3) UF - II
Coeficient d'ocupació		Altura màxima reguladora BA - 13,00 m + àtic UF - 7,00 m
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa
Ocupació màxima del solar	40%	Àtics I només en BA
Aprofitament tipus	0,590447 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Semisoterranis
Aprofitament objectiu	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Soterranis
Índex edificabilitat mitjana	RDL 2/2008	Cossos volats
<b>ALTRES CONDICIONS</b>		
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica	
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials	
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis	
(3) Nombre de plantes	En la tipologia bloc obert el nombre de plantes podrà ser superat per una planta d'àtics.	
Soterranis i semisoterranis	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, permetent-se una altura màxima de planta de 3 m.	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>D-05</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT DÉNIA - A.4				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BA - AGV - UF - UA - UP	ús global RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari (**)			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %
Nombre màxim de plantes (*)	III + àtic	II	II	II	II
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus	0,226221 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Separació a llindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis				
(3) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda				
(4) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.				
(5) Ocupació màxima del solar	En un ús exclusivament comercial de tota la parcel·la, esta ocupació podrà ser augmentada fins a un 50%				
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
(**) Terciari incompatible	Els bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres de recreació i espectacles només podran autoritzar-se en parcel·les mínimes de 3.000 m., llevat que les ordenances de regulació d'usos ho impedisquen.				
<b>GESTIÓ</b>					
Per mitjà d'actuacions aïllades					
<b>TERCIARI AÏLLADA</b>		<b>D-06</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT DÉNIA - TER				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC EXEMPT	ús global TERCIARI PRIVAT			
<b>USOS DETALLATS</b>					
ús dominant	usos compatibles	usos incompatibles			

Terciari	Dotacional	Residencial Industrial				
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>						
PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ				
Parcel·la mínima	Existent	Distància mínima al límit frontal	Existent			
Front mínim de parcel·la	Existent	Distància mínima a la resta de límits	Existent			
Diàmetre del cercle inscrit	Existent	Separació mínima entre edificacions de la mateixa parcel·la	Existent			
Parcel·la residual	Existent					
INTENSITAT		VOLUM I FORMA				
Coeficient d'edificabilitat neta	Existent	Nombre màxim de plantes	III			
Coeficient d'ocupació	Existent	Altura màxima reguladora	La de l'entorn			
<b>ALTRES CONDICIONS</b>						
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica i estatal					
L'edificabilitat actual podrà augmentar-se amb les limitacions següents:						
<ul style="list-style-type: none"> <li>● L'ocupació de l'ampliació, no serà major del 10% de l'actual.</li> <li>● L'altura de l'edificació ampliada no sobrepassarà les dos plantes.</li> </ul>						

<b>DOTACIONAL</b>		<b>D-07</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT EQUIPAMENT	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC EXEMPT	ús GLOBAL EQUIPAMENT
Amb caràcter general l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destine respectant les condicions de l'entorn, i els aprofitaments seran idèntics als de la zona D-05 de l'entorn.  Per mitjà d'una ordenança municipal es regularan les condicions tècniques de l'edificació aplicables a estos usos i activitats. Com a criteri orientador, l'edificació en estes àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.  Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'Administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent en cas que esta existisca. Si no n'hi ha, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponguen al tipus de l'ordenació de la zona amb la possibilitat de modificació per mitjà d'un estudi de detall per a l'ordenació de volums i definició d'altres paràmetres urbanístics		

<b>AMPLIACIÓ DE NUCLI</b>		<b>D-08</b>		
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT DÉNIA A-2.3			
SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS CONVENI	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA SEGONS CONVENI	ús GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS DETALLATS</b>				
ús DOMINANT	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)	Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles		
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>				
<b>CONVENI</b>				
<b>ALTRES CONDICIONS</b>				
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica i estatal			
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis			
(*) Soterranis i semisoterranis	No permetsos llevat que ja existisquen. No obstant això, es podran permetre a l'entorn del convent de Sant Francesc, sempre que de la prospecció arqueològica no se'n determine el contrari. El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.			
És aplicable el conveni urbanístic de 5 de setembre de 1988 i els acords complementaris d'execució i desplegament d'este.				
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit.				

<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>		<b>D-09</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LOS POMELOS	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> SEGONS PLA	<b>ús global</b> RESIDENCIAL
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector B-9.1 Los Pomelos		

### **SÒL AMB PROGRAMACIÓ D-10**

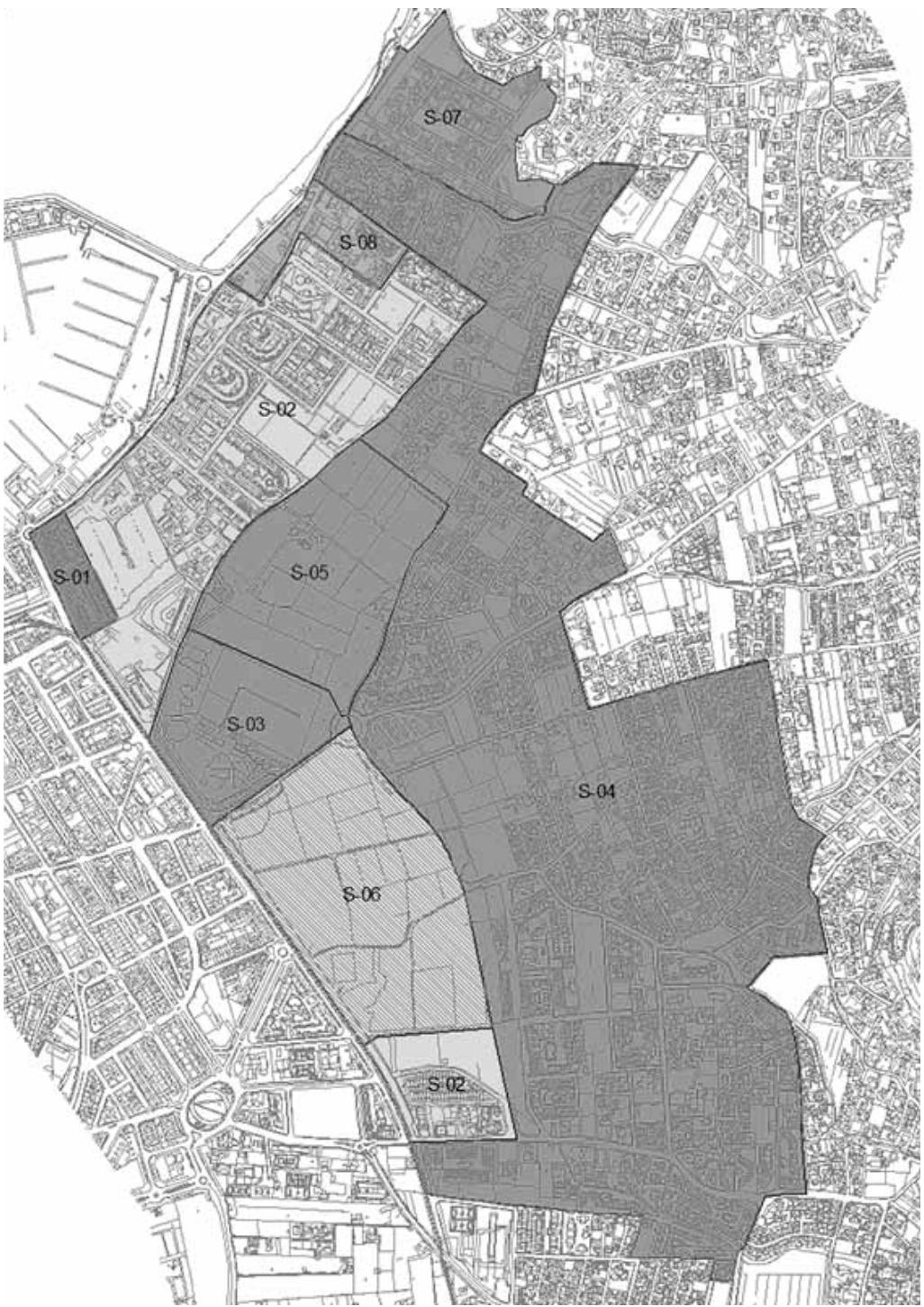
Sòl no urbanitzat a l'àmbit de Dénia; en transformació i amb programa aprovat; però amb obra d'urbanització executada inferior al 50%, se suspén per a garantir la viabilitat del model establít en el nou pla general.

Se suspén la programació i execució d'obres d'urbanització als sectors  
Ronda nord - les Madrigueres nord – la Torre Cremada - UN 1

### **ESPAIS PORTUARIS**

Sòl urbanitzat a l'àmbit de Dénia inclòs en el Pla d'utilització dels espais portuaris, aprovat per una resolució de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes el 26-10-2.007.

Als efectes urbanístics, s'assumix el Pla d'utilització dels espais portuaris, inclòs el règim d'usos que s'hi preveuen; particularment quant a la infraestructura supramunicipal Estació Marítima



## LES SORTS DE LA MAR

# EIXAMPLAMENT

**S-01**

MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LES SORTS DE LA MAR A.2.3	
SISTEMA D'ORDENACIÓ CONVENI	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA CONVENI	ús GLOBAL RESIDENCIAL
<b>USOS DETALLATS</b>		
ús DOMINANT	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesanales  Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
<b>CONVENI</b>		
<b>ALTRES CONDICIONS</b>		
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica	
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles	
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanales a les plantes baixes dels edificis	
(*) Soterranis i semisoterranis	No permesos llevat que ja existisquen. No obstant això, es podran permetre a l'entorn del convent de Sant Francesc, sempre que de la prospecció arqueològica no se'n determine el contrari. El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.	
És aplicable el conveni urbanístic de 5 de setembre de 1988 i els acords complementaris d'execució i desplegament d'este El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit		

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>S-02</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LES SORTS DE LA MAR - A.3	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC OBERT - UNIFAMILIAR EN FILERA	ús global residencial
<b>USOS DETALLATS</b>		
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ
Parcel·la mínima	BA - 2.000 m <sup>2</sup> UF - 1.600 m <sup>2</sup>	Profunditat de l'edificació
INTENSITAT		VOLUM I FORMA
Coeficient d'edificabilitat neta	BA - 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> UF - 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nombre màxim de plantes BA - IV (3) UF - II
Front mínim parcel·la	5 m	Altura màxima reguladora BA - 13,00 m + àtic UF - 7,00 m
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa
Ocupació màxima del solar	40%	Àtics I només en BA
Aprofitament tipus	0,590447 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Semisoterranis
Aprofitament objectiu	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Soterranis
Index edificabilitat mitjana	RDL 2/2008	Cossos volats
<b>ALTRES CONDICIONS</b>		
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica	
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials	
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis	
(3) Nombre de plantes	En la tipologia bloc obert el nombre de plantes podrà ser superat per una planta d'àtics.	
Soterranis i semisoterranis	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.	

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>S-03</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LES SORTS DE LA MAR - PRI BOSC DE DIANA - A.3	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BLOC OBERT - UNIFAMILIAR EN FILERÀ	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL
<b>USOS DETALLATS</b>		
<b>ús DOMINANT</b> Residencial unitari i múltiple	<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciari Dotacional: tots	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Industrial (excepte tallers artesans i grans superfícies comercials)
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
<b>PARCEL·LA</b>		<b>POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b>
Parcel·la mínima	BA - 2.000 m <sup>2</sup> UF - 1.600 m <sup>2</sup>	Profunditat de l'edificació
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>
Coeficient d'edificabilitat neta	BA - 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> UF - 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nombre màxim de plantes
Coeficient d'ocupació		Altura màxima reguladora
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa
Ocupació màxima del solar	40 %	Àtics
Aprofitament tipus	Segons pla	Semisoterranis
Aprofitament objectiu		Soterranis
Índex edificabilitat mitjana	RDL 2/2008	Cossos volats
<b>ALTRES CONDICIONS</b>		
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica i estatal	
Nombre de plantes	Determinat en l'estudi d'integració paisatgística.	
Soterranis i semisoterranis	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.	
Conveni	Vigent el conveni realitzat per al desenrotllament del sector	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>										
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LES SORTS DE LA MAR - A.4.1	<b>S-04</b>								
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	ús global residencial								
<b>USOS DETALLATS</b>										
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i TRE.1 Pbs i TRE.3 excepte R/Dep que sí es permeten								
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>										
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP					
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>					
Ocupació màxima del solar	30 % (4)	30 %	25 %	25 %	25 %					
Nombre màxim de plantes (*)(**)	III + àtic	II	II	II	II					
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m					
Coeficient d'edificabilitat neta	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Aprofitament tipus	0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Separació a llindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m					
<b>ALTRES CONDICIONS</b>										
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica									
(1) Terciari compatible	Totes excepte grans superfícies comercials i TRE.1 Pbs i TRE.3 excepte R/Dep, que sí que es permeten (annex 3. Usos). Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.									
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis									
(3) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda									
(4) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.									
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.									
(**)	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta									
<b>GESTIÓ</b>										
Per mitjà d'actuacions aïllades										

## SÒL RURAL COMÚ RB-02

### **VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR**

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21 de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedeixca de l'ocupada per l'edificació.

### **ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALES EXISTENTS**

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de l'existente ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permès que supose una ampliació superior a la permès o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interés comunitari en sòl no urbanitzable.

### **RESTA D'ACTIVITATS**

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis

### **AFECCIONS SECTORIALS**

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>S-07</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LES SORTS DE LA MAR - SANT NICOLAU - A.4.2				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA UA	ús GLOBAL RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
ús dominant	usos compatibles	usos incompatibles			
Seran aplicables les determinacions pròpies del Pla parcial de Sant Nicolau					
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima				800 m <sup>2</sup>	
Front mínim de parcel·la				3,00 m	
Ocupació màxima del solar				25 %	
Nombre màxim de plantes				II (4)	
Altura màxima reguladora				7,00 m	
Coeficient d'edificabilitat neta				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament objectiu					
Aprofitament tipus					
Distància a llindes			5,00 m		
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Seran aplicables les determinacions pròpies del Pla parcial de Sant Nicolau					

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>S-08</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LES SORTS DE LA MAR - A.4				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BA - AGV - UF - UA - UP	<b>ús global</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari (**)			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (5)	1.600 m <sup>2</sup> (6)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima del solar	30 % (4)	30 %	25 %	25 %	25 %
Nombre màxim de plantes (3) (*)	III + àtic	II	II	II	II
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus	0,226221 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Separació a llindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis				
(4) Ocupació màxima del solar	En un ús exclusivament comercial de tota la parcel·la, esta ocupació podrà ser augmentada fins a un 50%				
(5) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda.				
(6) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.				
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
(**) Terciari incompatible	Els bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres de recreació i espectacles només podran autoritzar-se en parcel·les mínimes de 3.000 m., llevat que les ordenances de regulació d'usos ho impedisquen.				
<b>GESTIÓ</b>					
Per mitjà d'actuacions aïllades					



## LITORAL SUD

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>LS-01</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LITORAL SUD – LES ROTES -A.4.0				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA UNIFAMILIAR AÏLLADA		ÚS GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS DETALLATS</b>					
ÚS DOMINANT Residencial unitari	USOS COMPATIBLES Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UA*
Parcel·la mínima				800 m <sup>2</sup> (3)	1.200 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la				3,00 m	3,00 m
Ocupació màxima del solar				25 %	25 %
Nombre màxim de plantes (*)				II	II
Altura màxima reguladora				7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament tipus				0,237680 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,190074 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separació a llindes				5,00 m	5,00 m
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis				
(*) Parcel·la mínima	En l'àrea compresa entre el barranc de la Racionada, la carretera de les Rotes i la Mar, la parcel·la mínima serà de 1.200 m <sup>2</sup> .				
Nombre de plantes	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal				
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.					



**SANT JOAN**

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>SJ-01</b>								
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> SANT JOAN – EL MONTGÓ - A.4.2									
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> AGV - UF - UA - UP	<b>ús global</b> RESIDENCIAL								
<b>USOS DETALLATS</b>										
<b>ús dominant</b>	<b>usos compatibles</b>	<b>usos incompatibles</b>								
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans  Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles								
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>										
<b>TIPUS D'EDIFICACIÓ</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UP</b>					
Parcel·la mínima		3.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> (3)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>					
Front mínim de parcel·la		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m					
Ocupació màxima del solar		30 %	25 %	25 %	25 %					
Nombre màxim de plantes		II (4)	II (4)	II (4)	II (4)					
Altura màxima reguladora		7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m					
Coeficient d'edificabilitat neta		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprofitament objectiu			0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Aprofitament tipus			0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Distància a llindes			5,00 m							
<b>ALTRES CONDICIONS</b>										
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica									
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles, excepte bars, restaurants i cafeteries que sí es permeten únicament en parcel·la independent.									
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis									
(3) Parcel·la UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li corresindrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.									
AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda									
(4) Nombre de plantes	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.									
Plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.									
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal									
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.										
A l'àmbit del Pla especial de Sant Nicolau seran aplicables les determinacions derivades del pla esmentat.										
<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>SJ-02</b>								
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> SANT JOAN – EL MONTGÓ - A.4.3									
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> UNIFAMILIAR AÏLLADA	<b>ús global</b> RESIDENCIAL								
<b>USOS DETALLATS</b>										
<b>ús dominant</b>	<b>usos compatibles</b>	<b>usos incompatibles</b>								

Residencial unitari	Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesanal Terciari: grans superfícies comercials
---------------------	---	--

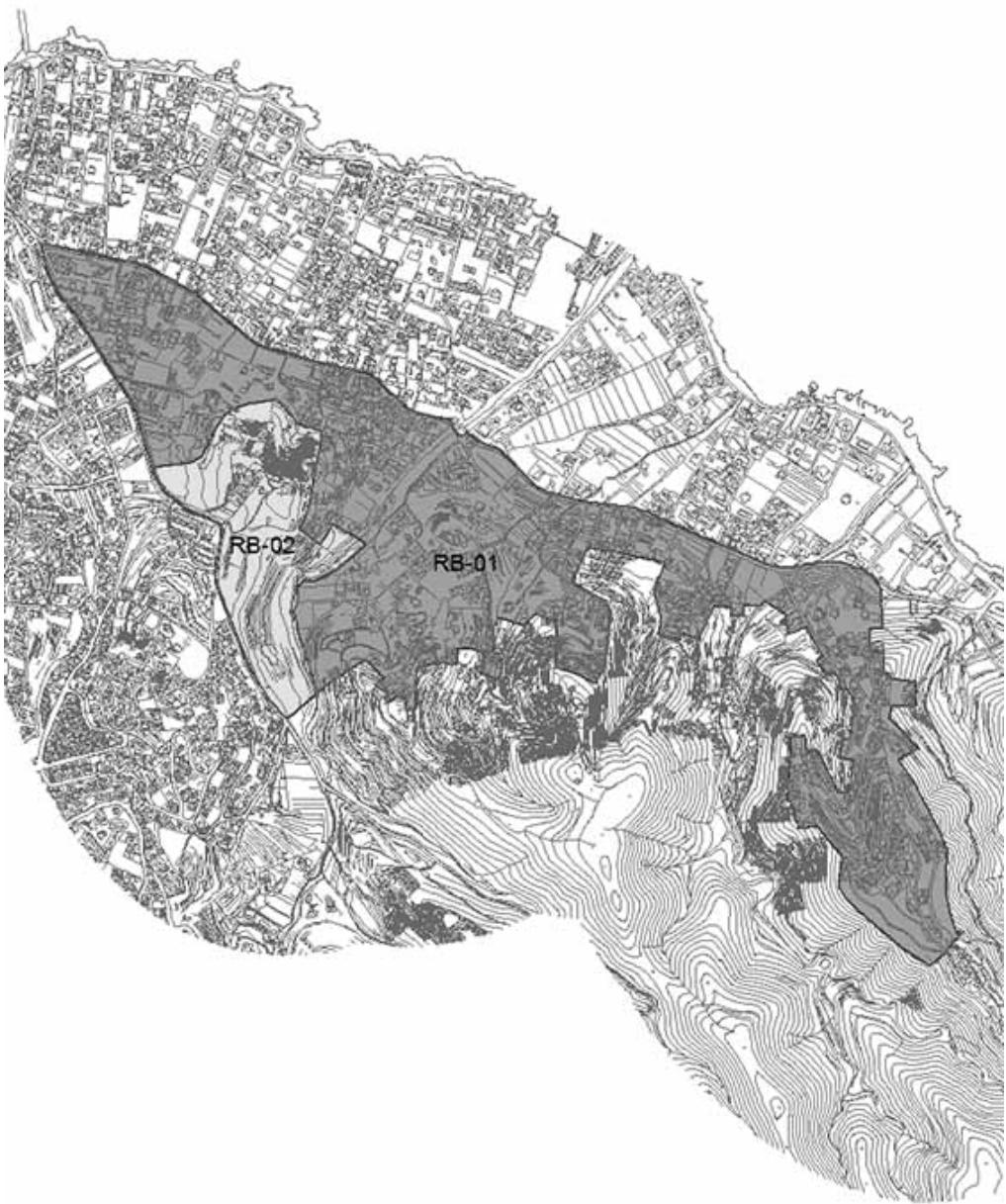
### PARÀMETRES URBANÍSTICS

TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima				800 m <sup>2</sup> (3)	
Front mínim de parcel·la				3,00 m	
Ocupació màxima del solar				25 %	
Nombre màxim de plantes (*)				II (4)	
Altura màxima reguladora				7,00 m	
Coeficient d'edificabilitat neta				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament objectiu				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament tipus				0,1713314 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Separació a llindes				5,00 m	

### ALTRES CONDICIONS

Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanal a les plantes baixes dels edificis
(4) Nombre de plantes	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.
(*) Nombre de plantes	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal

Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.



# EL RACÓ DEL BUC

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>RB-01</b>			
<b>MUNICIPI</b> <b>DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT</b> EL RACÓ DEL BUC – EL MONTGÓ -				
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> UNIFAMILIAR AÏLLADA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
<b>ús DOMINANT</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>			
Residencial unitari	Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
<b>TIPUS D'EDIFICACIÓ</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UP</b>
Parcel·la mínima				*	
Front mínim de parcel·la				3,00 m	
Ocupació màxima del solar				25 %	
Nombre màxim de plantes (*)				II (4)	
Altura màxima reguladora				7,00 m	
Coeficient d'edificabilitat neta				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament objectiu				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament tipus				0,171334 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Distància a llindes				5,00 m	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis				
(4) Nombre de plantes	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.				
Nombre de plantes	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
(*) Parcel·la mínima i nombre de vivendes	Se salvaguardaran els líts naturals, la xarxa de camins rurals i l'estructura parcel·lària històrica, i es podrà realitzar una vivenda per cada 1.200 m <sup>2</sup> . Al paratge de la lloma del Castanyer, per a parcel·les existents anteriors al Pla General del 1990, la parcel·la mínima serà l'existent i com a mínim de 800 m <sup>2</sup> . Queda prohibida l'alteració de la topografia natural de la parcel·la històrica				
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal				

## SÒL RURAL COMÚ RB-02

### **VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR**

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21 de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedeixca de l'ocupada per l'edificació.

### **ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALES EXISTENTS**

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de l'existente ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permès que supose una ampliació superior a la permès o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interés comunitari en sòl no urbanitzable.

### **RESTA D'ACTIVITATS**

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis

### **AFECCIONS SECTORIALS**

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial



## LA PLANA

## TOLERÀNCIA INDUSTRIAL

**PL-01**

MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PLANA -A.5	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC OBERT - NO PREVIST	
<b>USOS DETALLATS</b>		
ÚS DOMINANT Indústria (2)	USOS COMPATIBLES Residencial múltiple Terciari (1)	USOS INCOMPATIBLES Residencial unitari
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
TIPUS D'EDIFICACIÓ	<b>BA</b>	
Parcel·la mínima	500 m <sup>2</sup>	
Front mínim de parcel·la	5 m	
Ocupació màxima del solar	60 %	
Nombre màxim de plantes	IV	
Altura màxima reguladora	13 m	
Coeficient d'edificabilitat neta	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)	
Aprofitament objectiu	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Distància a llindes	5,00 m (*)	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>		
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica	
(1) Terciari compatible	Excepte establiments hotelers.	
(2) Indústria	D'esta edificabilitat, només podrà destinar-se'n a l'ús de vivenda el 50 %.	
(*) Llindes	L'edificació que dóna a la carretera Dénia-Ondara es regirà, al seu límit frontal, segons l'alignació oficial grafiada en els plànols d'ordenació, sense reculada.	

INDUSTRIAL		<b>PL-02</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PLANA -A.6				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC OBERT	ÚS GLOBAL TOLERÀNCIA INDUSTRIAL			
USOS DETALLATS					
ÚS DOMINANT Indústria (2)	USOS COMPATIBLES Terciari (1)	USOS INCOMPATIBLES Residencial			
PARÀMETRES URBANÍSTICS					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	IN			
Parcel·la mínima	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>			
Front mínim de parcel·la	5 m				
Ocupació màxima del solar	60 %	60 %			
Nombrer màxim de plantes	III	I			
Altura màxima reguladora	10 m	10 m			
Coeficient d'edificabilitat neta	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)				
Aprofitament objectiu	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus	1,000201 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Distància a llindes	5,00 m (*)				
ALTRES CONDICIONS					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Excepte establiments hotelers.				
(2) Indústria	D'esta edificabilitat, només podrà destinar-se'n a l'ús de vivenda el 50%.				
(*) Llindes	L'edificació que dóna a la carretera Dénia-Ondara es regirà, al seu límit frontal, segons l'alignació oficial grafiada en els plànols d'ordenació, sense reculada.				

<b>DOTACIONAL</b>		<b>PL-03</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> EQUIPAMENT	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BLOC EXEMPT	<b>ús global</b> EQUIPAMENT

Amb caràcter general l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destine, respectant les condicions de l'entorn.

Per mitjà d'una ordenança municipal es regularan les condicions tècniques de l'edificació aplicables a estos usos i activitats. Com a criteri orientador, l'edificació en estes àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'Administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent en cas que esta existisca. Si no n'hi ha, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponguen al tipus de l'ordenació de la zona amb la possibilitat de modificació per mitjà d'un estudi de detall per a l'ordenació de volums i definició d'altres paràmetres urbanístics.

<b>DOTACIONAL</b>		<b>PL-04</b>
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> EQUIPAMENT	
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BLOC EXEMPT	<b>ús global</b> EQUIPAMENT

Amb caràcter general l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destine, respectant les condicions de l'entorn.

Per mitjà d'una ordenança municipal es regularan les condicions tècniques de l'edificació aplicables a estos usos i activitats. Com a criteri orientador, l'edificació en estes àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'Administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent en cas que esta existisca. Si no n'hi ha, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponguen al tipus de l'ordenació de la zona amb la possibilitat de modificació per mitjà d'un estudi de detall per a l'ordenació de volums i definició d'altres paràmetres urbanístics.

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>PL-05</b>			
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LA PLANA - A.3				
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> B.A. UF.	<b>ús global</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
<b>ús dominant</b>	<b>usos compatibles</b>	<b>usos incompatibles</b>			
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2)  Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans  Terciari: grans superfícies comercials			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
<b>tipus d'edificació</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UP</b>
Parcel·la mínima	2.000 m <sup>2</sup>		1.600 m <sup>2</sup>		
Front mínim de parcel·la	5,00 m		5,00 m		
Ocupació màxima del solar	40%		40 %		
Nombre màxim de plantes	IV + àtic		II		
Altura màxima reguladora	13,00 + àtic		7,00 m		
Coeficient d'edificabilitat neta	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis				
Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>						
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PLANA - A.4.1	<b>PL-06</b>				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BA - AGV - UF - UA - UP	ús global residencial				
<b>USOS DETALLATS</b>						
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesanales				
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>						
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP	
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	
Ocupació màxima del solar	30 %	30 %	25 %	25 %	25 %	
Nombre màxim de plantes (*)	III + àtic	II	II	II	II	
Altura màxima reguladora	10 m + àtic	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	
Coeficient d'edificabilitat neta	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament objectiu	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprofitament tipus	0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Separació a llindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>						
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica					
(1) Terciari compatible	Les noves implantacions terciàries que suposen una afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, i caldrà justificar al seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran en situació diferent de l'anterior les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'estos on ja s'hagen autoritzat amb anterioritat estes activitats o hagen sigut construïts amb este fi conforme al planejament anterior.					
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesanales a les plantes baixes dels edificis					
(3) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda					
(4) UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.					
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.					
Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal						

## **RESIDENCIAL EXTENSIVA**

<b>MUNICIPI</b> <b>DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT</b> <b>LA PLANA</b>	<b>PL-07</b>
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b>  <b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b>  <b>SEGONS PLA</b>	<b>ÚS GLOBAL</b>  <b>RESIDENCIAL</b>
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector pla parcial la Plana		

## **SÒL RURAL AMB PROGRAMACIÓ**

### **P L – 0 8**

Sòl no urbanitzat a l'àmbit de la Plana, amb programació però no desenrotillat, en el qual se suspén l'activitat urbanística per a garantir la viabilitat del model establít en el nou pla general.

Se suspén la programació i execució d'obres d'urbanització en:

UOP - B2 i UOP - B4

## SÒL RURAL COMÚ PL-09

### **VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR**

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21 de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedisca de l'ocupada per l'edificació.

### **ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALS EXISTENTS**

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

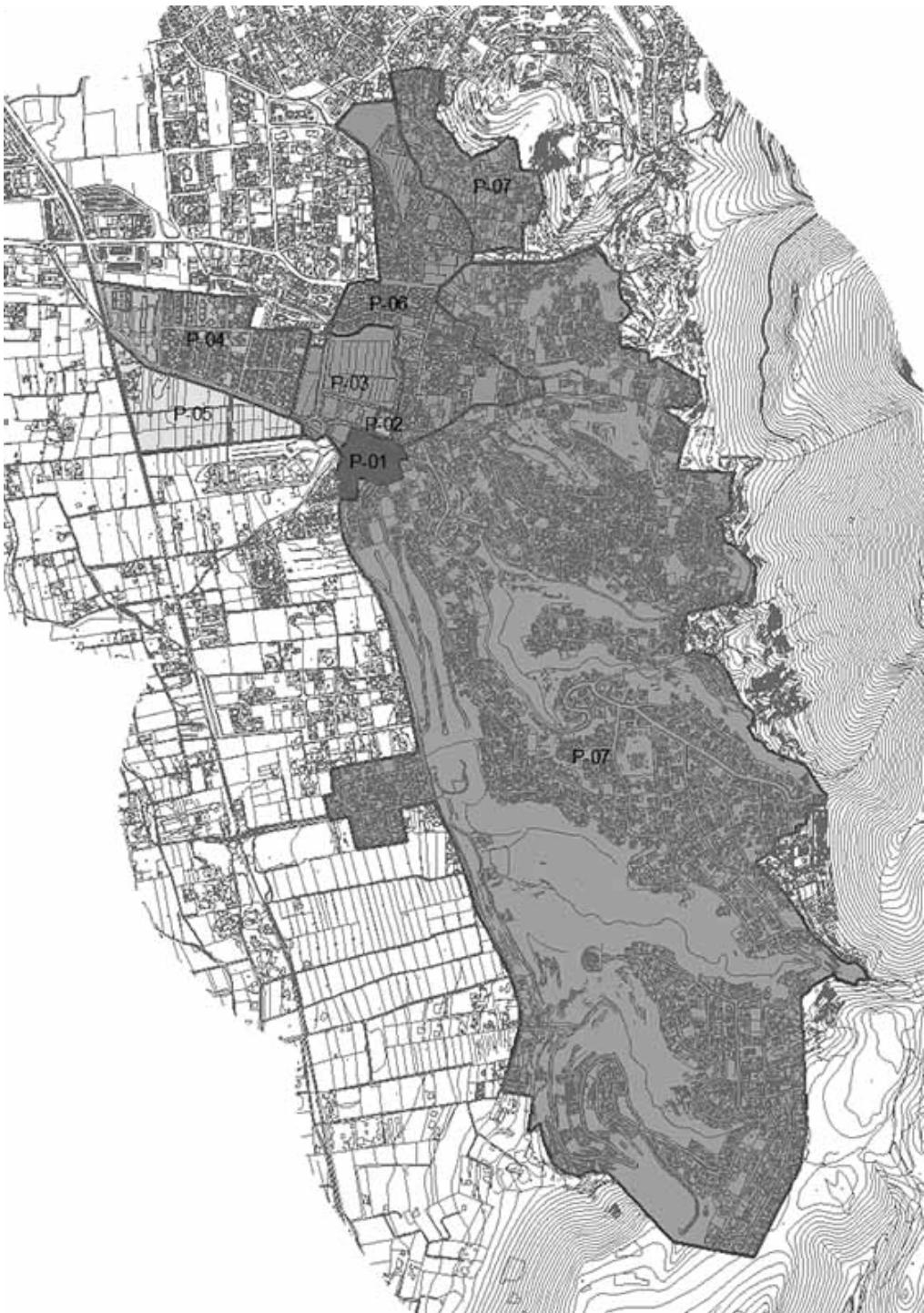
Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de l'existente ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permesa que supose una ampliació superior a la permesa o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable.

### **RESTA D'ACTIVITATS**

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis

### **AFECCIONS SECTORIALS**

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial.



**LA PEDRERA**

## NUCLI HISTÒRIC

**P-01**

MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PEDRERA A-1					
SISTEMA D'ORDENACIÓ ALINEACIÓ DE CARRER	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA ILLA DENSA	ús global residencial				
<b>USOS DETALLATS</b>						
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles				
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>						
PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ				
Parcel·la mínima	L'existent	Profunditat de l'edificació	Alineacions			
Front mínim de parcel·la		Patis oberts a façana	disposades en els			
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa	plànols d'ordenació			
Angles mitgers		Patis de parcel·la	detallada			
INTENSITAT		VOLUM I FORMA				
Coeficient d'edificabilitat neta	La resultant	Nombre màxim de plantes	III			
Coeficient d'ocupació	100 %	Altura màxima reguladora	10,00 m			
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa				
Ocupació màxima del solar	Profunditat edificable 25 metres.	Àtics	No			
Aprofitament tipus		Semisoterranis	*			
Aprofitament objectiu		Soterranis	*			
Aprofitament subjectiu		Cossos volats	OME			
<b>ALTRES CONDICIONS</b>						
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica i estatal					
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles					
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis					
(*) Soterranis i semisoterranis	No permesos llevat que ja existisquen. El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.					
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit.						
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.						
OME = Ordenances municipals de l'edificació						

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>P-02</b>							
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PEDRERA - A.4.2								
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA AGV - UF - UA - UP	<b>USOS DETALLATS</b>							
<b>ús dominant</b>		<b>usos compatibles</b>		<b>usos incompatibles</b>					
Residencial unitari i múltiple		Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots		Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles					
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>									
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP				
Parcel·la mínima		3.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> (3)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>				
Front mínim de parcel·la		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m				
Ocupació màxima del solar		30 %	25 %	25 %	25 %				
Nombre màxim de plantes		II (4)	II (4)	II (4)	II (4)				
Altura màxima reguladora		7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m				
Coeficient d'edificabilitat neta		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament objectiu		0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Aprofitament tipus		0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Distància a llindes		5,00 m							
<b>ALTRES CONDICIONS</b>									
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica								
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles, excepte bars, restaurants i cafeteries que sí es permeten únicament en parcel·la independent.								
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis								
(3) Parcel·la UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li corresindrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.								
(5) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda								
(4) Nombre de plantes	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.								
Plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.								
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal								

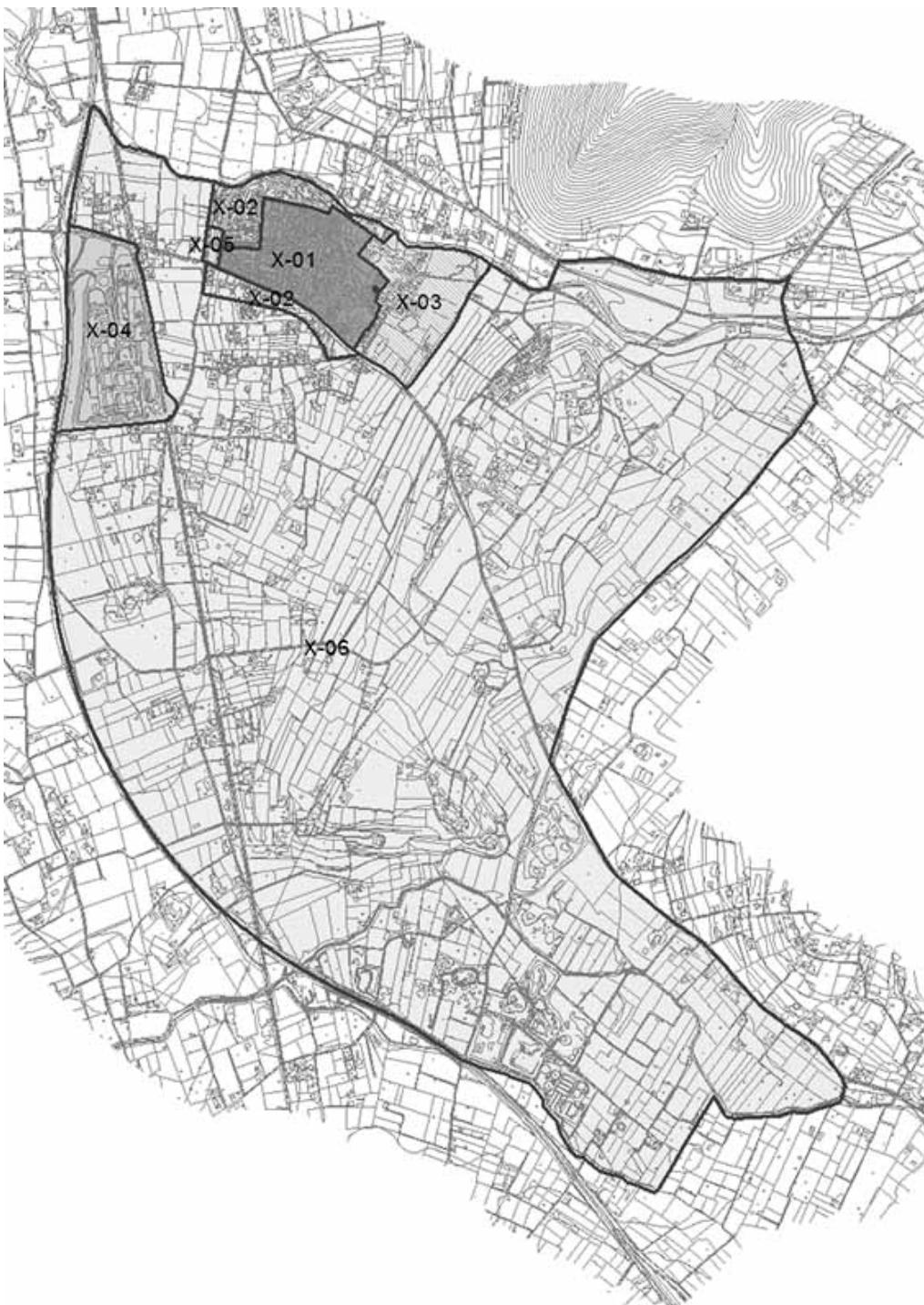
<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>		<b>P-03</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PEDRERA - AZAHAR	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA SEGONS PLA	ús global residencial
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector la Pedrera - Azahar		

<b>EDIFICACIÓ OBERTA</b>		<b>P-04</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT PEDRERA - EL SUEÑO	
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA SEGONS PLA	ús global residencial
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector El Sueño		

<b>SÒL RURAL COMÚ</b>	<b>P - 0 5</b>
Sòl no urbanitzat a l'àmbit de la Pedrera, en què se suspén l'activitat urbanística per a garantir la viabilitat del model que establirà el nou pla general.	
Se suspén la programació i execució d'obres d'urbanització al sector UOP-C.2 (EL REAL)	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>P-06</b>			
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PEDRERA - A.4.2				
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA AGV - UF - UA - UP	ús global residencial			
<b>USOS DETALLATS</b>					
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima		3.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> (3)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m
Ocupació màxima del solar		30 %	25 %	25 %	25 %
Nombre màxim de plantes		II (4)	II (4)	II (4)	II (4)
Altura màxima reguladora		7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitament tipus				0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Distància a llindes				5,00 m	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica				
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles, excepte bars, restaurants i cafeteries que sí es permeten únicament en parcel·la independent.				
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis				
(3) Parcel·la UF	L'espai comú indivisible serà de 100 m <sup>2</sup> de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li corresindrà una parcel·la de 300 m <sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.				
(5) AGV	El nombre màxim de vivendes serà el corresponent a assignar 200 m <sup>2</sup> de parcel·la per vivenda				
(4) Nombre de plantes	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.				
Plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal				

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>				<b>P-07</b>
MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT LA PEDRERA - A.4.3 – LA MARQUESA			
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA UNIFAMILIAR AÏLLADA		ús global residencial	
<b>USOS DETALLATS</b>				
ús dominant Residencial unitari i múltiple	usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots		usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles	
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>				
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA
Parcel·la mínima				800 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la				3,00 m
Ocupació màxima del solar				25 %
Nombre màxim de plantes (*)				II (4)
Altura màxima reguladora				7,00 m
Coeficient d'edificabilitat neta				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprofitament objectiu				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Distància a llindes				5,00 m
<b>ALTRES CONDICIONS</b>				
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica i estatal			
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials			
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis			
(4) Nombre de plantes	Per damunt de la cota de nivell 100 l'altura màxima serà sempre una planta.			
(*) Nombre de plantes	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.			
Sanejament	Es resoldrà per mitjà de depuradores individuals fins que puga realitzar-se la connexió a la xarxa municipal			
Titularitat	Se suspenen les llicències als àmbits delimitats denominats suspensió de titularitat, que ho constitueixen les àrees de sòl que entren en contradicció amb la delimitació del Parc Natural del Montgó estableida en el Decret 110/1992, de la Generalitat Valenciana			



## LA XARA

<b>NUCLI HISTÒRIC</b>		<b>X-01</b>				
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> LA XARA A-1					
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> ALINEACIÓ DE CARRER	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> ILLA DENSA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL				
<b>USOS DETALLATS</b>						
<b>ús DOMINANT</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>		<b>USOS INCOMPATIBLES</b>			
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots		Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>						
<b>PARCEL·LA</b>		<b>POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b>				
Parcel·la mínima	L'existent	Profunditat de l'edificació	Alineacions			
Front mínim de parcel·la		Patis oberts a façana	disposades en els plànols d'ordenació detallada			
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa				
Angles mitgers		Patis de parcel·la				
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>				
Coeficient d'edificabilitat neta	La resultant	Nombre màxim de plantes	III			
Coeficient d'ocupació	100 %	Altura màxima reguladora	10,00 m			
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa				
Profunditat màxima edificable	25 m màxim	Àtics	No			
Aprofitament tipus		Semisoterranis	Sí			
Aprofitament objectiu		Soterranis	Sí			
Aprofitament subjectiu		Cossos volats	OME			
<b>ALTRES CONDICIONS</b>						
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autònoma					
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles					
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis					
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit.						
A l'àmbit del Pla de reforma interior la Xara i Ximo Almàssera 9, el règim urbanístic i de gestió és el derivat dels documents de planejament aprovats.						
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.						
OME = Ordenances municipals de l'edificació						

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>X-02</b>							
<b>MUNICIPI DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT LA XARA - A.3</b>								
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA</b>	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA AGV - UF - UA - UP</b>	<b>ús GLOBAL RESIDENCIAL</b>							
<b>USOS DETALLATS</b>									
<b>ús dominant</b>	<b>usos compatibles</b>	<b>usos incompatibles</b>							
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles							
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>									
<b>TIPUS D'EDIFICACIÓ</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UP</b>	<b>UA</b>				
Parcel·la mínima		1.600 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> /hab.	600 m <sup>2</sup>				
Front mínim de parcel·la		5,00 m	5,00 m	5,00 m	3,00 m				
Ocupació màxima del solar		25 %	25 %	25 %	20 %				
Nombre màxim de plantes		II	II	II	II				
Altura màxima reguladora		7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)				
Coeficient d'edificabilitat neta		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus		0,288975 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Aprofitament objectiu		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
<b>ALTRES CONDICIONS</b>									
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica								
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials								
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis								
(3) Altura màxima reguladora	Esta altura podrà ser augmentada per un cos d'edificació que no supere el 50% de la superfície de la planta inferior, inclos a l'edificabilitat i que no supere els 9 m d'altura.								
Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.								

## **SÒL RURAL AMB PROGRAMACIÓ X - 0 3**

Sòl no urbanitzat a l'àmbit de la Xara, amb programació però no urbanitzat, en el qual se suspén l'activitat urbanística per a garantir la viabilitat del model que establirà el nou pla general.

Se suspén la programació i execució d'obres d'urbanització en:

UA-10 i UA-11 Ximo l'Almàssera

## **URBANITZAT DOTACIONAL BENIALTLÀ X - 0 4**

Sòl urbanitzat a l'àmbit de la Xara amb pla especial i el règim del qual serà el derivat del pla esmentat

<b>TERCIARI AÏLLADA</b>		<b>X-05</b>	
MUNICIPI <b>DÉNIA</b>	ÀMBIT LA XARA		
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA BLOC EXEMPT	ús GLOBAL TERCIARI	
<b>USOS DETALLATS</b>			
ús DOMINANT Terciari	USOS COMPATIBLES Dotacional	USOS INCOMPATIBLES Residencial Industrial	
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>			
PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ	
Parcel·la mínima	Existente	Distància mínima al límit frontal	
Front mínim de parcel·la		Distància mínima a la resta de límits	
Diàmetre del cercle inscrit		Separació mínima entre edificacions de la mateixa parcel·la	
Parcel·la residual	Existente	Existente	
INTENSITAT		VOLUM I FORMA	
Coeficient d'edificabilitat neta i coeficient d'ocupació	Existente	Nombre màxim de plantes	
		Altura màxima reguladora	
		Semisoterranis	
		Soterranis	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>			
L'edificabilitat actual podrà augmentar-se amb les limitacions següents:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>● L'ocupació de l'ampliació no serà major del 10% de l'actual.</li> <li>● L'altura de l'edificació ampliada no sobrepassarà les dos plantes.</li> </ul>			

## SÒL RURAL COMÚ X-06

### **VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR**

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima: serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedisca de l'ocupada per l'edificació.

### **ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALS EXISTENTS**

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

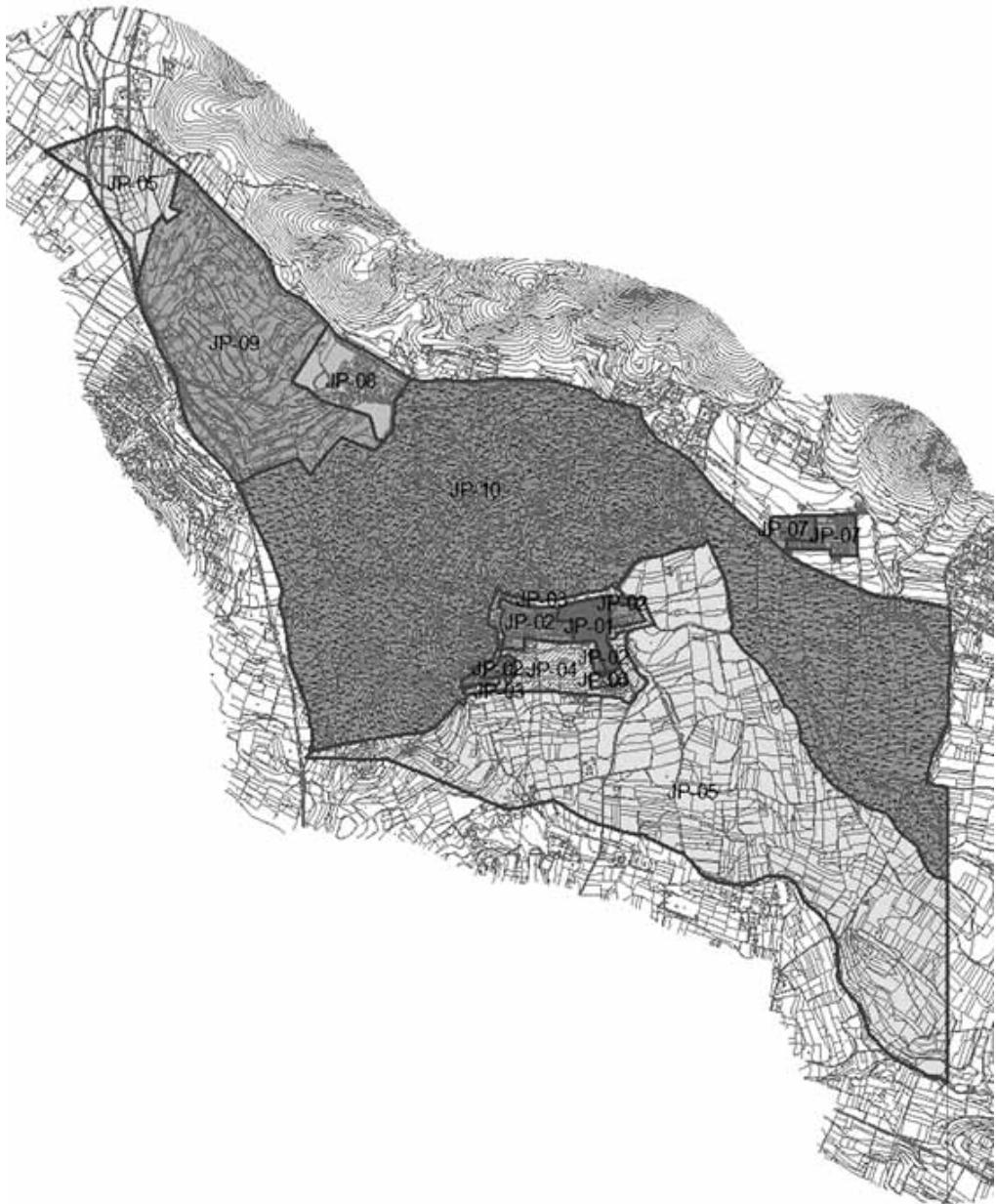
Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de l'existente ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permesa que supose una ampliació superior a la permessa o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable.

### **RESTA D'ACTIVITATS**

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis

### **AFECCIONS SECTORIALS**

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial



**JESÚS POBRE**

<b>NUCLI HISTÒRIC</b>		<b>JP-01</b>				
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> JESÚS POBRE - A.1					
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> ALINEACIÓ DE CARRER	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> ILLA DENSA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL				
<b>USOS DETALLATS</b>						
<b>ús dominant</b> Residencial unitari i múltiple	<b>usos compatibles</b> Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	<b>usos incompatibles</b> Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles				
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>						
<b>PARCEL·LA</b>		<b>POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b>				
Parcel·la mínima	L'existent	Profunditat de l'edificació	Alineacions			
Front mínim de parcel·la		Patis oberts a façana	disposades en els plànols d'ordenació detallada			
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa				
Angles mitgers		Patis de parcel·la				
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>				
Coeficient d'edificabilitat neta	La resultant	Nombre màxim de plantes	III			
Coeficient d'ocupació	100 %	Altura màxima reguladora	10,00 m			
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa				
Profunditat màxima edificable		Atics	No			
Aprofitament tipus		Semisoterranis	Sí			
Aprofitament objectiu		Soterranis	Sí			
Aprofitament subjectiu		Cossos volats	OME			
<b>ALTRES CONDICIONS</b>						
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica					
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles					
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis					
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit						
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.						
OME = Ordenances municipals de l'edificació						

<b>AMPLIACIÓ DE NUCLI</b>		<b>JP-02</b>		
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> JESÚS POBRE - A.2			
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> ALINEACIÓ DE CARRER	<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIÀ</b> ILLA DENSA	<b>ús GLOBAL</b> RESIDENCIAL		
<b>USOS DETALLATS</b>				
<b>ús DOMINANT</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>		
Residencial unitari i múltiple	Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles		
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>				
<b>PARCEL·LA</b>		<b>POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ</b>		
Parcel·la mínima	L'existent	Profunditat de l'edificació		
Front mínim de parcel·la		Patis oberts a façana		
Cercle inscrit mínim		Patis d'illa		
Angles mitgers		Patis de parcel·la		
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>		
Coeficient d'edificabilitat neta	La resultant	Nombre màxim de plantes		
Coeficient d'ocupació	100 %	Altura màxima reguladora		
Densitat màxima		Altura màxima de la planta baixa		
Profunditat màxima edificable	25 m	Àtics		
Aprofitament tipus		Semisoterranis		
Aprofitament objectiu		Soterranis		
Aprofitament subjectiu		Cossos volats		
<b>ALTRES CONDICIONS</b>				
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica			
(1) Terciari compatible	Tots excepte les grans superfícies comercials i de recreació i espectacles			
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis			
El Pla especial del patrimoni H.A del 1983 es manté vigent al seu àmbit.				
Per a la qualificació d'ús dotacional, quan siga de titularitat privada, seran aplicables els paràmetres generals de la zona en què s'ubiquen.				
OME = Ordenances municipals de l'edificació				

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>JP-03</b>							
MUNICIPI DÉNIA		ÀMBIT JESÚS POBRE - A.3							
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA		TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA AGV - UF - UA - UP		ús global residencial					
<b>USOS DETALLATS</b>									
ús dominant Residencial unitari i múltiple		usos compatibles Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots		usos incompatibles Industrial excepte tallers artesans Terciari: grans superfícies comercials i de recreació i espectacles					
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>									
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP				
Parcel·la mínima		1.600 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> /hab.				
Front mínim de parcel·la		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m				
Ocupació màxima del solar		25 %	25 %	20 %	25 %				
Nombre màxim de plantes		II	II	II	II				
Altura màxima reguladora		7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)				
Coeficient d'edificabilitat neta		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprofitament tipus		0,319868 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Aprofitament objecte		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
<b>ALTRES CONDICIONS</b>									
Dotació d'aparcaments	Segons paràmetres de la normativa autonòmica								
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials								
(2) Industrial compatible	Només es permeten tallers artesans a les plantes baixes dels edificis								
(3) Altura màxima reguladora	Esta altura podrà ser augmentada per un cos d'edificació que no supere el 50% de la superfície de la planta inferior, inclòs en l'edificabilitat i que no supere els 9 m d'altura.								
Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà de 2 plantes, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.								
Qualificació suspesa	A l'àmbit del Pinaret queda suspesa la qualificació per incompatibilitat amb el PATFOR								

## **SÒL RURAL AMB PROGRAMACIÓ**

### **J P - 0 4**

Sòl no urbanitzat a l'àmbit de Jesús Pobre en transformació, en què se suspén l'activitat urbanística per a garantir la viabilitat del model establiti en el nou pla general.

Se suspén la programació i execució d'obres d'urbanització als sectors

UOP-J-11 i UOP-TER-JP

## SÒL RURAL COMÚ JP-05

### **VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR**

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima: serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21 de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedisca de l'ocupada per l'edificació.

### **ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALS EXISTENTS**

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de l'existent ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permesa que supose una ampliació superior a la permesa o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable.

### **RESTA D'ACTIVITATS**

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis.

### **AFECCIONS SECTORIALS**

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial.

<b>TERCIARI AÏLLADA</b>		<b>JP-06</b>	
<b>MUNICIPI</b> DÉNIA	<b>ÀMBIT</b> JESÚS POBRE		
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ AÏLLADA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> BLOC EXEMPT	<b>ús GLOBAL</b> TERCIARI	
<b>USOS DETALLATS</b>			
<b>ús DOMINANT</b> Terciari	<b>USOS COMPATIBLES</b> Dotacional	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Residencial Industrial	
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>			
<b>PARCEL·LA</b>		Posició de l'edificació	
Parcel·la mínima	Existent	Distància mínima al límit frontal	
Front mínim de parcel·la		Distància mínima a la resta de límits	
Diàmetre del cercle inscrit	Existente	Separació mínima entre edificacions de la mateixa parcel·la	
Parcel·la residual			
<b>INTENSITAT</b>		<b>VOLUM I FORMA</b>	
Coeficient d'edificabilitat neta i coeficient d'ocupació	Existente	Nombre màxim de plantes	
		Altura màxima reguladora	
		Semisoterranis	
		Soterranis	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>			
L'edificabilitat actual podrà augmentar-se amb les limitacions següents:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ocupació de l'ampliació no serà major del 10 % de l'actual.</li> <li>• L'altura de l'edificació ampliada no sobrepassarà les dos plantes.</li> </ul>			
Al sòl terciari privat s'apliquen els aprofitaments de la zona JP-03			

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>JP-07</b>			
<b>MUNICIPI</b> <b>DÉNIA</b>	<b>ÀMBIT</b> JESÚS POBRE - A.4 - A.4.0				
<b>SISTEMA D'ORDENACIÓ</b> EDIFICACIÓ OBERTA	<b>TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA</b> UA	<b>ús global</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS DETALLATS</b>					
<b>ús dominant</b> Residencial unitari i múltiple	<b>usos compatibles</b> Terciari (1) - Industrial (2) Dotacional: tots	<b>usos incompatibles</b> Industrial excepte tallers artesana			
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>					
TIPUS D'EDIFICACIÓ	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcel·la mínima				800 m <sup>2</sup>	
Ocupació màxima del solar				25%	
Nombre màxim de plantes (*)				II	
Altura màxima reguladora				7,00 m	
Coeficient d'edificabilitat neta				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprofitaments	Seran aplicables els aprofitaments del Pla parcial els Mitjans				
Separació a llindes				5,00 m	
<b>ALTRES CONDICIONS</b>					
(1) Terciari compatible	Totes excepte les grans superfícies comercials TRE,1 i TRE,3				
(2) Industrial compatible	Únicament es permeten tallers artesana				
(*) Nombre de plantes davall de rasant	El nombre màxim de plantes davall de rasant serà d'1 planta, i es permetrà una altura màxima de planta de 3 m.				

## **EDIFICACIÓ OBERTA**

MUNICIPI DÉNIA	ÀMBIT JESÚS POBRE - MARRIOTT	<b>JP-08</b>
SISTEMA D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ OBERTA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA SEGONS PLA	ús GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>		
Els derivats del Pla parcial del sector P1 la Sella		

## **SÒL RURAL GOLF**

**J P - 9**

Règim derivat de la Llei del Golf

## **SÒL RURAL PROTEGIT FORESTAL**

**J P - 1 0**

El règim de concessió d'autorització s'ajustarà al que preveuen els instruments normatius que estableixen i regulen la protecció o afecció.



**BENIATLÀ**

## SÒL RURAL COMÚ B-01

### **VIVENDA AÏLLADA I FAMILIAR**

En virtut del que estableix l'article 21 i concordants de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana, es definixen els següents requisits objectius que ha de complir el sòl no urbanitzable comú per a autoritzar, si pertoca, la localització de l'ús de vivenda familiar:

- Parcel·la mínima: serà igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> per vivenda.
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible a la parcel·la: 50 metres.
- Distància mínima a llindes: 5 metres.
- Altura màxima d'edificació: 2 plantes (7 metres).
- Edificabilitat: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Resta de requisits (ocupació, serveis, enjardinament, etc.): caldrà ajustar-se al que disposen amb caràcter obligatori per a este ús els punts d, e i f del 3r, 4t i 5t de l'article 21 de la Llei 10/2004, del Sòl no Urbanitzable, de la Generalitat Valenciana.
- Es permeten serveis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, amb una superfície que no excedisca de l'ocupada per l'edificació.

### **ACTIVITATS EN EDIFICACIONS RURALS EXISTENTS**

A les edificacions i instal·lacions preexistents, es permetrà l'exercici d'activitats compatibles amb la naturalesa agrícola del sòl, amb la concessió prèvia de la corresponent comunicació o llicència ambiental segons la Llei 2/2006, de 5 de maig, de prevenció i contaminació ambiental, i el Decret 127/2006, que n'aprova el reglament de desplegament, o normativa que la substituïx, com ara les activitats que a continuació s'indiquen o altres de semblants:

- Sales de festa.
- Sales de banquets.
- Establiments de restauració que suposen una posada en valor dels productes agrícoles com a *punts de degustació*.
- Hotels rurals.
- Albergs turístics.
- Càmpings
- Botigues d'artesanía i productes agrícoles.
- Mercats ambulants, a l'aire lliure o semblant.

Les activitats esmentades seran únicament compatibles en edificacions preexistents, i s'hi admetran obres d'ampliació o modificació que no suposen una ocupació de superfície en planta superior a un 10% de l'existente ni un augment de plantes, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, sempre que no produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural. Qualsevol altra actuació permesa que supose una ampliació superior a la permessa o nova construcció, es tramitarà pel procediment de declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable.

### **RESTA D'ACTIVITATS**

Prohibides les activitats de l'article 25 de la Llei del Sòl no Urbanitzable excepte les terciàries i de serveis

### **AFECCIONS SECTORIALS**

El domini públic hidràulic, viari i d'afecció d'este, així com les vies pecuàries que discorreguen per l'àmbit tindran la consideració de sòl rural protegit i hi serà aplicable el règim propi del sòl no urbanitzable protegit i el derivat de la legislació sectorial



## LA GARGANTA

## **SÒL RURAL PROTEGIT FORESTAL**

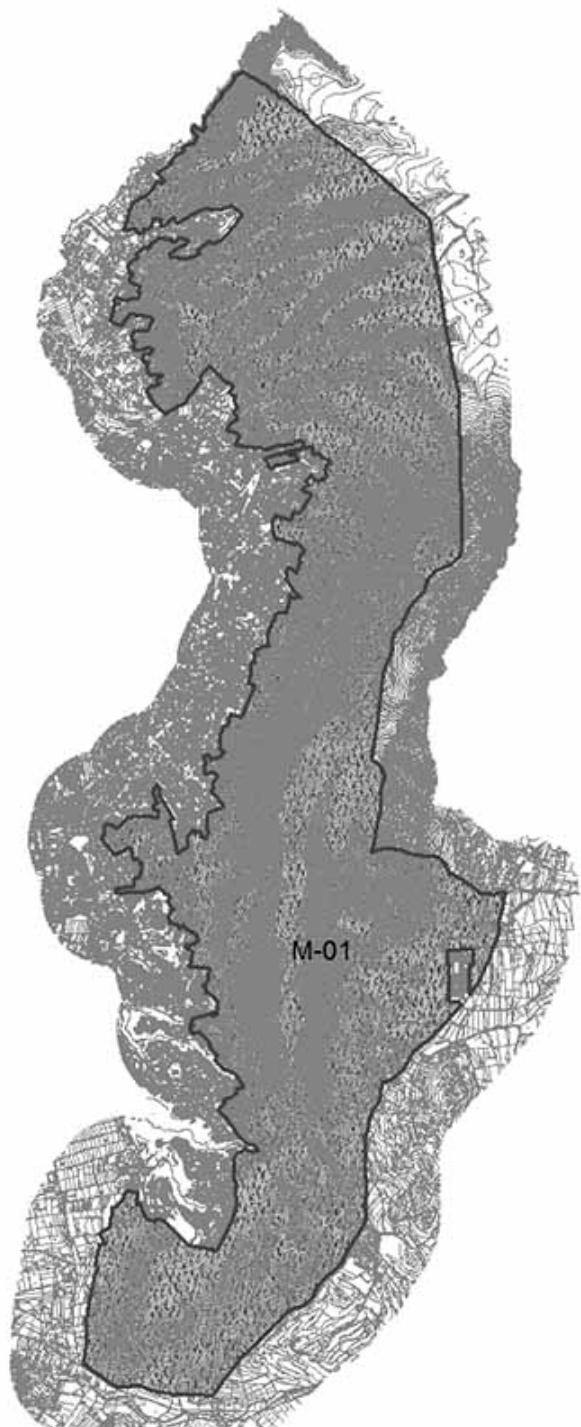
### **G – 0 1**

Es podran concedir les llicències o autoritzacions previstes en els instruments normatius que establissen i regulen la protecció o afecció.

## **SÒL RURAL PEDRERA**

### **G – 0 2**

Sòl rural en transformació per a l'explotació de pedreres, en què el règim serà el derivat de la concessió i del pla especial que la regula.



# EL MONTGÓ

## **SÒL RURAL PROTEGIT**

### **M – 0 1**

Sòl rural protegit inclòs en el PORN del Montgó segons la delimitació establida en el Decret 110/1992, de la Generalitat Valenciana, del Parc Natural del Montgó.

S'inclouen en este àmbit les zones qualificades com a àrees naturals en el Pla General transitori de Dénia.

Es podran concedir les llicències o autoritzacions previstes en els instruments normatius que estableixen i regulen la protecció o afecció.

# RÈGIM URBANÍSTIC TRANSITORI DEL MUNICIPI DE DÉNIA

## SUBANNEXOS

## **SUBANNEX 1 - INCIDÈNCIA SOBRE LES EDIFICACIONS EXISTENTS**

L'entrada en vigor del règim urbanístic transitori, sobre els edificis i instal·lacions existents abans d'aprovar-lo, es regirà pel que disposa l'article 111 de la Llei Urbanística Valenciana.

### **DEURES D'ús, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ**

**Edificacions consolidades** són les que estiguem patrimonialitzades pels seus propietaris, per haver obtingut les llicències urbanístiques no provisionals i la resta d'autoritzacions sectorials exigibles.

Els propietaris de qualsevol classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los a usos que no resulten incompatibles amb el planejament urbanístic i mantindre en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònics i arqueològics i sobre rehabilitació urbana.

### **EDIFICACIONS FORA D'ORDENACIÓ**

1.- Als efectes d'este règim urbanístic transitori, només es consideren fora d'ordenació, per ser incompatibles amb el planejament, els edificis, construccions i instal·lacions, o les seues parts corresponents, que siguen materialment separables, que ocupen sòl destinat pel planejament a viari, dotacions, o espais lliures públics.

2.- La situació de fora d'ordenació d'una edificació, tanca o instal·lació, no és obstacle per al compliment del deure de conservar-lo en les condicions adequades de seguretat, salubritat, ornament públic i decor legalment exigits, amb les limitacions anteriors.

L'Ajuntament portarà un registre municipal d'edificacions i o/installacions en règim de fora d'ordenació, on es distingiran, almenys, les següents situacions possibles:

#### **Fora d'ordenació manifesta com a conseqüència d'utilització de sòls d'ús i domini públic**

##### **1.1. Concepce**

Es consideren en situació de fora d'ordenació manifesta les edificacions, construccions, instal·lacions o usos legalment edificats, que resulten radicalment incompatibles amb l'ordenació vigent pel fet d'ocupar sòls amb destinació i ús públic segons el planejament aplicable.

No obstant això, quan ocupen espais lliures previstos pel règim urbanístic transitori però les edificacions puguen harmonitzar amb un entorn enjardinat i només ocupen una porció minoritària (inferior al 5%) de la superfície dotacional prevista, no s'entendran fora d'ordenació manifesta sinó sobrevinguda.

Així mateix, quan ocupen sòls per a equipaments previstos pel règim urbanístic transitori però les edificacions puguen ser d'utilitat per a l'ús dotacional previst, no s'entendran fora d'ordenació manifesta sinó sobrevinguda.

## **1.2. Obres i usos permesos**

En este tipus de situacions no es podran realitzar unes altres obres que no siguin les de mera conservació, reparació i decoració que no sobrepassen les exigències del deure normal de conservació.

Als elements arquitectònics no estructurals d'estos edificis només s'autoritzaran les obres imprescindibles de conservació per a evitar riscos a la seguretat pública i privada.

### **Fora d'ordenació sobrevinguda. Construccions, edificacions i usos no ajustats al règim urbanístic transitori**

#### **1.1. Concepte**

1.- Es consideren en esta situació de fora d'ordenació les edificacions, construccions, instal·lacions o usos legalment construïts, que tot i ser inicialment compatibles amb l'ordenació vigent, no obstant això han esdevingut incompatibles com a conseqüència del règim transitori aprovat. També tenen esta consideració les construccions i edificis que a pesar de no ajustar-se al règim transitori, no tinguen la consideració de fora d'ordenació manifesta segons el que s'ha dit en l'epígraf anterior.

2.- Les edificacions que incomplisquen les normes urbanístiques, o la normativa sectorial sobre reculades (carreteres, llits, costes, ...), podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, reforma interior i rehabilitació referides a usos permesos, de millora de les seues condicions estètiques, de comoditat i higiene, i de mesures correctores de les activitats corresponents, així com de canvis d'ús a uns altres permesos pel planejament i de canvis de titularitat, però no d'augment de volum que suposen un excés respecte a les limitacions que s'hi preveuen.

3.- La seua aplicació serà transitòria, fins a l'adaptació de les parcel·les a la norma que els corresponga.

#### **1.2. Obres i usos permesos**

En este tipus de situacions no es podran realitzar altres obres que no siguin les de mera conservació, reparació i decoració que no sobrepassen les exigències del deure normal de conservació.

En els elements arquitectònics no estructurals d'estos edificis només s'autoritzaran les obres imprescindibles de conservació per a evitar riscos a la seguretat pública i privada.

#### CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS DE CARÀCTER PROVISIONAL

1.- Podran admetre's en tot el terme municipal autoritzacions, amb caràcter excepcional, usos i obres de caràcter provisional en les situacions següents:

- Als terrenys inclosos a l'àmbit d'una actuació integrada, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística o la sectorial.
- En sòl sense programació, en els termes fixats en la legislació urbanística.

2.- La llicència tindrà com a finalitat comprovar que els usos i obres no estan expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial, ni pel planejament general, i podrà atorgar-se sempre que no en dificulten l'execució ni la desincentiven.

3.- La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació.

4.- L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb la renúncia a tota indemnització.

## SUBANNEX 2 - TIPOLOGIES

Les tipologies edificatòries són els diversos modes de disposar l'edificació en relació amb la parcel·la.

Les edificacions característiques que resulten dels diferents sistemes d'ordenació (illa, bloc i volum) són susceptibles de diferenciar-se en tipologies edificatòries, en funció de la relació que s'establix entre eixes edificacions i la parcel·la.

### **ILLA TANCADA DENSA (MD)**

És la que ocupa tota la parcel·la i que disposa de patis interiors de parcel·la amb fins d'il·luminació i ventilació i sense perjuí que puguen disposar-se reculades. Tindrà les limitacions següents:

1. Fons màxim de l'edificació: no major de 25 m amidats des de l'alineació del carrer en plantes altes, podent-se ocupar el 100% en planta baixa.
2. L'edificació se cenyirà a l'alineació oficial del carrer.
3. En este cas, no es permetrà una compensació de volums o augment d'altures. Les rekulades no suposaran una variació de l'alineació oficial del carrer corresponent.

### **BLOCS OBERTS (BA)**

És, generalment, una edificació col·lectiva, amb tota la parcel·la comuna i indivisible. Perquè tinguen la condició de bloc, les distintes unitats d'edificació tindran almenys una escala comuna d'accés a les vivendes.

No es regulen alineacions a les quals, obligatòriament, hagen de disposar-se els plans de façana de l'edificació, encara que sí rekulades que han de guardar les diferents parts d'esta. En este tipus d'edificació, totes les façanes es consideraran principals. Tindrà les limitacions següents:

1. La rekulada mínima a alineació oficial de carrer de qualsevol edificació, volada o no, soterrada o no, serà de cinc metres, exceptuant-se'n les construccions situades per sota del pla mitjà i destinades exclusivament a garatges o aparcaments. Sense perjuí que l'Ajuntament puga marcar una alineació de façanes a la qual haurien d'adaptar-se els blocs.

2. La reculada mínima de l'edificació, volada o no, soterrada o no, a les llindes serà de 5,00 m. L'edificació podrà adossar-se a les llindes, respectant en tot cas la reculada a façana, per mitjà del compromís notarial i inscripció registral amb este o els limítrofs per a procedir de la mateixa manera. En este cas l'Ajuntament fixarà les condicions estètiques que han de complir les parets mitgeres fins que no es duguen a terme les obres d'edificació dels edificis limítrofs.
3. La distància entre blocs d'una mateixa parcel·la serà de 5,00 m.
4. Exclusivament a la zona D-03, als edificis construïts sobre pilars pot quedar la planta baixa diàfana amb una altura màxima de 2,50 m, i en este cas l'altura total de l'edifici s'amidarà a partir d'estos 2,50 m per damunt d'esta altura. A més del portal es podrà construir a la planta diàfana un local per al servei de la comunitat de grandària màxima  $2\text{ m}^2$  per vivenda, que computarà en tot cas als efectes d'edificabilitat.

Dins dels àmbits de la zona de blocs oberts, podran realitzar-se edificis singulars amb la tipologia de bloc exempt i edificació aïllada amb els paràmetres urbanístics definits en l'ordenació detallada.

#### **MIXTA (MX)**

Es definix com una combinació dels tipus (MD) en planta baixa i primera, amb el tipus (BA) a les plantes superiors. Tindrà les limitacions assenyalades respectivament per a cada un dels tipus que la componen.

#### **UNIFAMILIAR AÏLLADA (UA) i UNIFAMILIAR APARELLADA (UP)**

Es definix com a edificació baixa exempta a l'interior de la parcel·la o adossada a una llinda, típica per a la vivenda unifamiliar (xalet). Tindrà les limitacions següents:

1. Altura màxima: 2 plantes o 7 metres.
2. Separació a les llindes de la parcel·la i a l'alignació del carrer no menor de 5,00 m.
3. En la tipologia UA, la parcel·la mínima serà de  $800\text{ m}^2$  i excepcionalment es permetrà una parcel·la mínima fins a  $600\text{ m}^2$ , sempre que la parcel·la

original siga igual o amb superfície superior a 800 m<sup>2</sup> i es trobe afectada per vials (parcel·la residual).

4. En UP, unifamiliar aparellada, en qualsevol zona la parcel·la mínima serà 1.200 m<sup>2</sup>.
5. En cas d'adossar-se a una llinda per a formar tipus aparellats, s'exigirà el compromís notarial registrat i inscrit amb el límitrof, perquè es procedisca de la mateixa manera, i la parcel·la serà la corresponent a les dos parcel·les mínimes necessàries.
6. En els plans parciais, podran variar-se les indicades característiques, i se'n podran proposar altres amb la condició que no s'altere el volum ni el nombre de vivendes per hectàrea previstos.
7. No es permetran els usos comercials i industrials.

#### **UNIFAMILIAR EN FILERA (UF)**

Es definix com a edificació per a vivendes unifamiliars, amb una o dos mitgeres, reculat respecte de l'alignació de la via pública i respecte de la testera de la parcel·la. Tindran un espai comú indivisible, a més de la parcel·la pròpia individual de cada vivenda.

Tindrà les limitacions següents:

1. Reculada mínima respecte de l'alignació de la via pública: 5 m.
2. Reculada mínima respecte dels límits de la parcel·la: 5 m.
3. Nombre mínim d'unitats de vivenda: 4.
4. Altura màxima: 2 plantes.
5. L'espai comú indivisible serà de 100 m de terreny per cada vivenda. A cada vivenda a més li correspondrà una parcel·la de 300 m<sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'esta.
6. Estes característiques podran variar-se en el corresponent pla parcial, per mitjà d'un estudi justificatiu de les tipologies i morfologia urbana resultant, amb la condició que no s'altere la prevista en este Pla General municipal.
7. No es permetran els usos comercials i industrials.

## **AGRUPACIÓ DE VIVENDES UNIFAMILIARS (AGV)**

Es definix així el conjunt de vivendes unifamiliars ubicats dins d'una parcel·la comuna i indivisible, amb les limitacions següents:

- La parcel·la mínima en qualsevol zona serà de 3.000 m<sup>2</sup>.
- El nombre de vivendes serà com a màxim el corresponent a assignar 200 m<sup>2</sup> de parcel·la per vivenda.
- La separació màxima a llindes i a la xarxa viària serà de 5 m.
- La separació entre cossos d'edificació serà de 5 m.

## **INDUSTRIAL (IN)**

Es definix com a edificació baixa exempta del tipus nau, usual a les instal·lacions industrials. Tindrà la limitació següent:

Haurà de regular-se de les llindes de la parcel·la i de l'alignació del carrer en una distància no menor de 5,00 m.

## SUBANNEX 3 - USOS

### USOS FORA D'ORDENACIÓ

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació del règim urbanístic transitori i que hi siguen disconformes es consideraran com a fora d'ordenació.

### ÚS GLOBAL RESIDENCIAL

1. S'inclouen en l'ús residencial les activitats de residència de persones, tant permanents com temporals, excepte les residències de caràcter col·lectiu.
2. Dins de l'ÚS GLOBAL residencial s'establix una subdivisió en funció del nombre de vivendes que es disposen en cada parcel·la:
  - Residencial unitari és l'ús que designa les zones en què hi ha una sola vivenda per parcel·la.
  - Residencial múltiple és l'ús que designa les zones en què existix més d'una vivenda per parcel·la.

### Compatibilitat

A les zones d'ÚS GLOBAL residencial es podran desenrotllar amb caràcter general, sense perjudici del que estableix la corresponent normativa específica, altres usos sotmesos al següent règim de compatibilitat:

A les zones d'ÚS GLOBAL residencial unitari:

- a) No s'autoritza cap ús industrial.
- b) Només s'autoritza l'ús terciari corresponent a consultes mèdiques, laboratoris, farmàcies i despatxos professionals.

A les zones d'ÚS GLOBAL residencial múltiple:

- a) Es compatible l'ús industrial amb les limitacions que s'establisquen en la corresponent normativa específica de cada zona.

b) Es compatible l'ús terciari amb les limitacions següents:

- Usos hotelers que es desenrotllaran o bé en edifici exclusiu, o en un edifici comú, en qualsevol planta, però amb accessos independents, excepte en aquells casos en què la fitxa de zona exigisca una parcel·la independent per a noves implantacions.
- Despatxos professionals i consultes mèdiques, en qualsevol situació de l'edifici.
- La resta d'usos terciaris es desenrotllarà o en un edifici exclusiu o a les plantes inferiors a la baixa, baixa i primera de l'edifici, i estaran comunicats entre si estes plantes per mitjà d'accessos diferents dels de les vivendes, excepte en aquells casos en què la fitxa de zona exigisca una parcel·la independent per a noves implantacions.
- L'ús comercial que tinga consideració de gran superfície comercial només s'admetrà en edifici exclusiu.

## ÚS GLOBAL INDUSTRIAL

1. L'ús industrial comprén els edificis o instal·lacions destinats al conjunt d'activitats que s'executen per a l'obtenció i transformació de matèries primeres, així com la seu preparació per a transformacions posteriors, incloent-hi l'envasament, transport i distribució a l'enròs.

Les condicions urbanístiques del sòl industrial estan regulades en la fitxa de zona corresponent.

2. Als efectes de la seu regulació per estes normes, s'inclouen en este ús totes les activitats que figuren en el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com els magatzems, excepte els que siguen annexos de comerços i oficines, i que no es puguen considerar com a ús comercial. També s'inclouen les activitats que sense estar reflectides en el nomenclàtor, l'Ajuntament les considere una activitat molesta, insalubre, nociva o perillosa.

3. En este apartat s'establix la classificació quant a característiques i possibilitats de situació, no sols de les indústries pròpiament dites, sinó, en general, de totes les instal·lacions afectades per la vigent legislació aplicable d'activitats qualificades. A tots els efectes, i especialment quant a les característiques definitòries de la qualificació d'estes activitats, es consideraran com a supletòries, tant de la normativa esmentada, com de les disposicions actualment vigents que hi afecten, o de la que calga dictar en el futur per a l'aplicació d'estes normes.

### Categories

Les activitats mencionades més amunt es classifiquen en les categories següents:

a) Producció industrial: comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal l'elaboració o transformació de productes per processos industrials, incloent-hi funcions secundàries tècniques, econòmicament i espacialment lligades a la principal.

b) Emmagatzematge i comerç majorista: comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal el depòsit i distribució de béns i productes. Així mateix es consideren funcions secundàries, lligades a altres activitats, que requerisquen un espai adequat separat de la seua funció bàsica.

c) Restauració de béns de consum: comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal la reparació d'objectes de consum domèstic sense que en perden la naturalesa inicial.

d) Producció artesanal i artística: comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal l'elaboració o transformació de productes per processos manuals o mecanitzats a xicoteta escala.

En relació amb esta classificació i als efectes de la seu localització espacial, es consideren quatre tipus de situació.

1. Construcció aïllada (a/b): ocupa tota una parcel·la en zona d'ús característic.

2. Nau-magatzem (a/b/c): ocupa tot o part d'un edifici en zona d'ús característic.

3. Local de treball (a/b/c): ocupa part d'un edifici en zona d'ús compatible.

4. Taller domèstic (c/d): ocupa alguna habitació de la vivenda del titular de l'activitat, o en planta baixa.

## **ÚS GLOBAL TERCIARI**

És ús terciari el que té com a finalitat la prestació de serveis al públic, les empreses o organismes, com ara els serveis d'allotjament temporal, comerç al detall en les seues distintes formes, informació, administració, gestió, activitats d'intermediació financer o altres de semblants, activitats religioses, docents, esportives, recreatives, assistencials, aparcaments, etc.

Les condicions urbanístiques de l'ús terciari estan regulades en les fitxes de zona. Els terciaris no inclosos en les fitxes anteriors, es regiran pels paràmetres de la zona.

### Classes

Des d'un punt de vista urbanístic, als efectes de la seu descripció detallada i l'establiment de condicions particulars, sense perjuí d'altres classificacions sectorials de caràcter municipal o supramunicipal pròpies de les activitats compreses en cada ús, es distingixen els següents usos terciaris:

- A) Comercial (TCO): comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal subministrar al públic, en règim detallista, productes o béns de consum i aliments.
- B) Oficines (TOF): comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal prestar serveis administratius, financers, tècnics, informatius, etc., a les empreses o als particulars. També s'inclouen funcions secundàries lligades a altres activitats que requerisquen un espai adequat separat de la seu funció bàsica.
- C) Hoteler-allotjament: comprén el conjunt d'activitats que tenen com a funció principal prestar servei de manutenció i allotjament temporal a les persones. Es consideren dos categories:
  - Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera (THO).
  - Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars i semblants (TCT).
- D) Espectacles, establiments públics i activitats recreatives (TRE): activitats vinculades amb l'oci, temps lliure, esplai i les que propicien la relació entre les persones per mitjà de la representació d'espectacles, l'organització i administració de jocs, la restauració i altres.

De conformitat amb el que disposa el Decret 195/1997, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Catàleg d'espectacles, establiments públics i activitats recreatives, en este ús han de distingir-se, principalment en funció de l'activitat, els següents:

1. Amb la categoria d'espectacles públics (TRE.1):
  - Exhibicions cinematogràfiques (Cin).
  - Exhibicions teatrals o concerts (Te).
  - Circenses i anàlegs (Cir).
  - Espectacles taurins (Tau).
  - Espectacles esportius (Dep).

- Festes balls i atraccions (Fst).

2. Amb la categoria d'establiments públics (TRE.2):

- Hostaleria i restauració (Rest).
- Restaurants, bars i cafeteries (Bar).
- Pubs (Pbs).

3. Amb la categoria d'activitats recreatives ( TRE.3):

- Jocs recreatius i d'atzar (Jr).
- Activitats recreatiu/esportives (R/Dep).
- Activitats culturals i d'oci (Clt).

En edificis, locals i instal·lacions coberts o a l'aire lliure, en funció de l'aforament, cal distingir les categories següents:

- a) Si l'aforament no excedeix les 50 persones, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'amplària no inferior a CINC (5) metres.
  - b) Si l'aforament és igual o superior a 50 persones i no és superior a 150, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'amplària no inferior a SET (7) metres.
  - c) Si l'aforament és igual superior a 150 persones i no és superior a 700, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'amplària no inferior a DOTZE METRES CINQUANTA CENTÍMETRES (12,50 m).
  - d) Si l'aforament excedeix les 700 persones, tindrà façana i eixida a dos vies públiques o espais oberts, amb una amplària mínima que serà de SET (7) metres i la conjunta no inferior a TRENTE (30) metres.
- E) Educativodocent (TED): quan el servei està destinat a activitats lligades a la docència, relacionades amb servis com col·legis, acadèmies d'estudi i semblants.
- F) Altres (TOT): altres activitats que presten serveis a tercers i al públic en general.

En relació amb esta classificació i als efectes de localització espacial, es consideren tres tipus de situació:

1. Edifici exclusiu (A/B/C/D): ocupa tot un edifici en zona d'ús compatible.
2. Local de negoci (A/B/C/D): ocupa part d'un edifici en zona d'ús compatible.
3. Despatx domèstic (A/B): ocupa alguna habitació de la vivenda del titular.

## **EQUIPAMENTS**

Comprén els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius de formació, assistència i a proporcionar els serveis propis de la vida a la ciutat als veïns. El sòl adscrit a este sistema serà, en l'execució del pla i dels instruments que el desenrotllen, de titularitat pública, si bé, en els casos que per mitjà de la corresponent ordenança es detallen, la gestió pot atribuir-se al sector privat.

Amb caràcter general l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destine respectant les condicions de l'entorn.

## **Condicions de l'edificació**

Per mitjà d'una ordenança municipal es regularan les condicions tècniques de l'edificació aplicables a estos usos i activitats.

Com a criteri orientador, l'edificació en estos àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'Administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent en cas que esta existisca. Si no n'hi ha, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponguen al tipus de l'ordenació de la zona amb la possibilitat de modificació per mitjà d'un estudi de detall per a l'ordenació de volums i definició d'altres paràmetres urbanístics.

## **EDIFICACIONS SINGULARS**

### **HOTELERES**

#### **ÀMBIT D'APLICACIÓ**

S'aplica exclusivament a les zones amb tipologia d'edificació oberta, en la qual els paràmetres urbanístics corresponen a edificabilitat neta sobre parcel·la, ocupació màxima de parcel·la i altura màxima; per esta raó no s'apliquen a les zones del nucli històric tradicional, ni a les d'eixamplament amb tipologia d'illa tancada o densa.

Els establiments que es poden acollir a esta normativa són els d'ús hoteler exclusiu, que reunint els requisits exigits d'acord amb la legislació sectorial per a la seu classificació com a HOTELS de 4 estrelles o més, complisquen els estàndards mínims de qualitat exigits en la normativa que hi és aplicable.

#### **PARÀMETRES URBANÍSTICS**

1.- El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació dels solars o parcel·les adscrits a l'ús hoteler són els establits a la zona on es troben, sense perjuí del còmput d'esta d'acord amb les regles següents:

a) L'altura de cornisa, en funció del nombre de plantes, és la determinada en les condicions particulars de cada zona per a l'edificació aïllada. Per damunt de l'altura de la cara inferior de l'últim forjat autoritzat al projecte, es permetrà una sobreplanta amb una altura màxima de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m), sempre que esta es destine en recintes d'instal·lacions i serveis complementaris de l'hotel, mai per a habitacions destinades al mateix client o a clients aliens, com cafeteries, solàriums, piscines d'hidromassatge, gimnàs, etc. La superfície construïda d'esta última planta no comptabilitzarà dins del còmput dels metres quadrats de sostre edificable. Per damunt d'esta altura màxima de l'edifici sols es permetrà una sobreelevació de 50 cm, ja que s'hi allotja la llosa de fixació dels aparells elevadors. Esta elevació es diferenciarà constructivament de la del pla principal de façana, de manera que quede clarament identificada.

b) A les plantes de semisoterrani, es permetran usos vinculats als serveis al client, com gimnasos, piscines d'hidromasstge, sales de reunions, etc., sense que compute la planta

esmentada si el seu sostre no supera l'altura de dos metres (2 m), des de la rasant del carrer o punt de referència de mesurament de l'altura edificable.

c) A les plantes de soterrani i amb caràcter excepcional, es permetran els usos vinculats al funcionament intern de l'activitat, com ara magatzems, recepció de mercaderies, zona de personal, cuines, sales de màquines i altres d'anàlegs que complisquen la funció mencionada, sempre que queden prou garantides, en tot moment, les condicions de seguretat de persones i béns, de salubritat, higienicosanitàries i les altres exigibles per a evitar riscos d'inundacions, incendis o altres esdeveniments anàlegs, fortuïts o no.

d) Els elements d'evacuació necessaris segons la CTE-DB-SI podran disposar-se ocupant la separació de fronts de parcel·la, sempre que es complisquen les condicions següents:

- La formalització externa dels mencionats elements es diferenciarà clarament de la del pla principal de la façana corresponent, de manera que queden inequívocament identificats.
- L'amplària dels elements serà l'estreta, resultant de l'aplicació del càlcul d'acord amb esta norma bàsica.

e) Els cossos ixents o voladissos situats a una altura igual o superior a 10 metres sobre la rasant podran sobreeixir un màxim de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m), de l'alignació de l'edificació, com a conseqüència de les reculades exigibles per la normativa de zona per a l'edificació principal. Estes terrasses cobertes i sense tancament perimetral només computen, als efectes d'edificabilitat, el 10 per 100 de la seua superfície coberta.

f) Com a excepció a la norma que regula les separacions mínimes a front de parcel·la, a l'espai resultant de les separacions esmentades es permetran construccions lleugeres que reunisquen les condicions següents:

- L'ocupació podrà ser fins al 90 per 100 d'esta superfície sempre que hi haja un consentiment exprés dels límitrofs afectats. S'exigix un mínim enjardinat o piscina descoberta del 10 per 100, de la parcel·la. En cas contrari es respectarà la separació mínima obligatòria a límits, de la normativa específica de la zona en què s'ubica.

La qualitat constructiva s'erigix en condició inqüestionable i imprescindible (tipus mur cortina, perfils metà·lic, vistos o ocults, i vidre).

- L'altura podrà arribar fins a la cara inferior del forjat de la planta primera, sempre que no existisquen habitacions en estes plantes de l'hotel. Es permetrà l'ocupació dels espais interiors de l'altura del volum configurat de la planta primera, bé siga per menjadors, cuines o altres serveis semblants, i està expressament prohibit augmentar el nombre d'habitacions en estes zones. Estes superfícies construïdes en estos espais no es comptabilitzen dins del còmput de l'increment volumètric per la major qualitat de l'hotel definida en l'apartat a anterior.

La qualitat constructiva s'erigix en condició inqüestionable i imprescindible (tipus mur cortina, de perfils metà·lics, vista o oculta i vidre).

## ANEXO

# RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL MUNICIPIO DE DÉNIA

## MEMORIA

Abril 2.013

## OBJETO, ÁMBITO Y VIGENCIA

El objeto del presente documento es establecer el régimen urbanístico aplicable con carácter transitorio en todo el término municipal de Denia, de forma que pueda preservarse la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan General en tramitación, para lo cual se especifican los parámetros correspondientes a cada una de las zonas en la que queda dividido todo el término municipal de Denia ámbitos en los que durante dicho período resulta posible o no la continuación de actuaciones urbanísticas, así como el alcance de las mismas. Al mismo tiempo, se fijan los criterios para determinar, en casos concretos, dicha posibilidad o no legal de actuación.

La vigencia se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo Plan General, y como máximo por el plazo de cuatro años según lo determinado en el artículo 102 de la Ley Urbanística Valenciana.

## MEMORIA INFORMATIVA

La sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2012 ha desestimado el recurso de casación interpuesto por la Generalitat contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad 1406/2008, de 22 de septiembre de 2008, de la Sección Primera, Sala de lo Contencioso-Administrativo. Por dicho motivo queda firme esta última resolución judicial, en cuyo fallo se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de afectados de Almadrava-Molins “contra la Resolución de la Conselleria de Territorio y Vivienda de fecha 27 de diciembre de 2005, por la que se aprueba el Plan General Transitorio (PGT) del municipio de Dénia, que se anula por contrario a derecho en los términos que se han expresado en el FD 8º.

Dicho pronunciamiento judicial supone la pérdida de vigencia del instrumento que se anula, el PGT, así como la reviviscencia del planeamiento urbanístico anterior al mismo que, teniendo en cuenta la cadena de anulaciones judiciales, se remonta al Plan General de Ordenación Urbana de 1972. Respecto a dicho plan, el propio Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en su sentencia de nº 737/2010, de 11 de junio, ha reconocido su obsolescencia puesto que fue “*dictado bajo la vigencia de la ley de 1956, en que ni siquiera existían los estándares urbanísticos; siendo además obvio que la población de Dénia y sus necesidades de hace 35 años no tenían nada que ver con las de ahora.*”

Con anterioridad al conocimiento de la sentencia de referencia, y con objeto de realizar los estudios necesarios y confeccionar los documentos legalmente exigibles

para la redacción un nuevo plan general, el ayuntamiento de Dénia, el 13 de julio de 2012 publicó en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 6818 la “Información pública de la suspensión de licencias con motivo de la redacción del nuevo plan general urbano”, acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Dénia en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2012. En dicho acuerdo se indica:

*“(.../...) Objeto de la suspensión: se suspende el trámite y concesión de todo tipo de licencias de segregación, parcelación, edificación y de actividad, así como programación de suelo en todo el término municipal, excepto en el suelo urbano, donde se podrán solicitar licencias de edificación y de actividad. Asimismo, se exceptúan las programaciones de suelos incluidas en unidades de ejecución o sectores en suelo urbano o urbanizable, en los que el Ayuntamiento de Dénia hubiera actuado en su programación bien aprobando bases de programación o mediante cualquier otro tipo de acuerdos o convenio.”*

En el contexto descrito, la reviviscencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1972 aplicada al acuerdo de suspensión publicado el 13/07/2012 implicaba, sin lugar a dudas, que en los ámbitos que el Ayuntamiento de Dénia excepcionó de la suspensión de licencias resultaba de aplicación dicho planeamiento y que el mismo podría resultar contradictorio con la realidad física actual del municipio de Dénia e incluso vulnerar la normativa urbanística vigente. En definitiva, de la situación expuesta podría producirse una aplicación indebida del marco normativo vigente en materia de urbanismo o, su inaplicación.

Teniendo en cuenta la situación expuesta, la Generalitat consideró que el acuerdo de suspensión de licencias adoptado por el Ayuntamiento de Dénia, al amparo del artículo 101.3 de la LUV, resultaba insuficiente para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en tramitación y garantizar el interés general y la seguridad de los particulares. A tal efecto, se indicó al Ayuntamiento de Dénia que el artículo 102 del mismo texto legal pudiera suponer una solución más adecuada a dicho problema, ya que su aplicación permite ampliar los efectos de la suspensión de licencias acordada -más bien prevista para supuestos ordinarios de revisión de planeamiento- con una suspensión general del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y la habilitación de un régimen urbanístico transitorio hasta la aprobación del plan general en tramitación.

El objetivo final de la suspensión no es otro que el de evitar, al municipio de Dénia, las graves consecuencias que supondría la aplicación del obsoleto PGOU de 1.972 durante el período que medie desde la anulación del PGT hasta la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

El contenido documental del acuerdo de Suspensión de Planeamiento y Régimen Urbanístico Transitorio es el siguiente:

1. Memoria justificativa
2. Fichas de zona
3. Anexos
4. Documentación gráfica
  - Situación básica del suelo
  - Régimen urbanístico
  - Régimen del suelo urbanizado

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

El artículo 102 de la LUV ha previsto que *“Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en elaboración o tramitación, mediante Decreto del Consell de la Generalitat, dictado previa audiencia o a solicitud del Municipio afectado, y aunque éste ya hubiera agotado previamente los plazos de suspensión de licencias, se podrá suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento. La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo Plan en elaboración o tramitación, y como máximo por el plazo de cuatro años. El Decreto establecerá el régimen urbanístico aplicable transitoriamente en el Municipio”*.

La finalidad del artículo 102 es doble: por un lado, mediante la suspensión del vigente planeamiento preservar la viabilidad del plan en tramitación, en cuanto se presume una incompatibilidad; por otro, mediante la fijación de un régimen transitorio, se trata de evitar una paralización de la actividad económica y social que evite más perjuicios de los necesarios, tanto a la sociedad en general como a los particulares.

En el presente caso, se suspende el Plan General de Ordenación Urbana de 1972, cuya reviviscencia se produjo con la anulación jurisdiccional del Plan General Transitorio, dado que se trata de un planeamiento que ni se corresponde con la realidad física actual ni encuentra apoyo en la normativa urbanística y territorial vigente. El ámbito de la suspensión abarca todo el término municipal de Dénia. No obstante, hay que tener en cuenta que continúan vigentes por no resultar afectados por la suspensión una serie de normas independientes y de directa aplicación:

- Planes de Acción Territorial, Instrumentos de Ordenación Ambiental de Espacios Naturales y cualquier otra figura de planeamiento de carácter supramunicipal.
- Planes Especiales
- Ordenanzas municipales de la edificación (de conformidad con el artículo 42 de la LUV).

Al mismo tiempo se dicta un régimen urbanístico de aplicación transitoria, acotado en el tiempo y limitado en cuanto a su contenido, con el objetivo imprescindible de evitar paralizaciones innecesarias y conforme al cual podrán otorgarse licencias, concretamente, el siguiente:

## RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO

Podrán otorgarse licencias en aquellos suelos que estén urbanizados y puedan edificarse mediante licencia o actuación aislada o en los suelos no urbanizables, conforme a su específico régimen normativo.

En cada uno de los ámbitos en los que se posibilita la concesión de licencias, se delimitan zonas sobre las que se determina su régimen urbanístico transitorio. Se distingue a estos efectos entre **suelos en situación básica rural y suelos urbanizados**

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

1.A. **Suelos protegidos** según el artículo 4 de la Ley del Suelo no Urbanizable o derivados de planes de acción territorial o normativa sectorial.

A los suelos incluidos en esta situación se les aplicará el régimen de aquellos planes o normas sectoriales que les sean de aplicación y los propios de la categoría de suelos protegidos según la Ley del Suelo no Urbanizable.

1.B. **Suelo común en el que no existe protección**.

Se diferencian dos categorías, según estén en proceso de transformación o no a suelo urbanizado:

1.B.1. **Suelo común en el que no existen procesos de transformación**

Salvo en aquellas zonas en las que se suspende la actividad para garantizar la viabilidad del modelo territorial del nuevo plan general y en las zonas con afecciones derivadas de los planes de acción territorial o sectoriales de infraestructuras, se aplicará el régimen propio de la categoría de suelo no urbanizable común contemplado en la Ley del Suelo no Urbanizable, con los parámetros que se establecen en las fichas correspondientes.

En esta misma categoría, se incluyen además las siguientes zonas:

- Cantera de la garganta en la que existe una concesión para la explotación minera y un plan especial.
- Campo de Golf de la Sella.

1.B.2. **Suelo común en transformación**

Lo componen los sectores que en base al planeamiento anterior han iniciado su programación pero con obra de urbanización no iniciada.

En esta categoría de suelos se suspende la actividad urbanística. Estos sectores son los siguientes:

<b>Sector</b>	<b>Grado de desarrollo</b>
Ronda Nord	Adjudicada la condición de Agente Urbanizador
Madrigueres Nord	Reparcelación inscrita y proyecto de urbanización aprobado pero no iniciadas las obras
Torre quemada	No se ha iniciado la programación
Sector UNO-1 (IVVSA)	Pendiente de iniciar la reparcelación
UE-1 y UE-2 Bosc de Diana	Pendiente de abrir las plicas
Sector B2 de La Plana	Pendiente de adjudicación
Sector B4 de La Plana	Reparcelación inscrita y proyecto de urbanización aprobado pero no iniciadas las obras
Sectores JP-1 y JP-2 de Jesús Pobre	No se ha iniciado la programación pero hay un convenio de cesión del Riu-Rau como equipamiento con un compromiso municipal de iniciar la programación.
Sectores J-10 y J-11 de La Xara	Adjudicada la condición de Agente Urbanizador
UE's 10 y 11 Ximo L'Almàssera de La Xara	Pendiente del nombramiento de Agente Urbanizador
Sector UOP M5 Marines	Pendiente de adjudicación
UE-2 del Sector M.32	Pendiente de adjudicación

#### **1.C. Suelos rurales con plan especial.**

Serán de aplicación las determinaciones que se derivan del plan especial.

## 2.- Suelos en **SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADOS**

En los suelos urbanizados se diferencian básicamente dos zonas:

- Zonas urbanas históricas, en las que se aplica el régimen de actuaciones aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de las fichas de zona que siguen y las condiciones de edificación de las ordenanzas municipales.
- Zonas urbanizadas a partir de planes de desarrollo, en el que el régimen es el de actuaciones aisladas con las condiciones derivadas de sus respectivos planes parciales o de reforma interior.

En suelos con urbanización incompleta, el régimen será el de actuaciones aisladas según proceda, con las condiciones urbanísticas derivadas de la zona en la que se ubiquen y de las ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de Denia.

A continuación se detallan cada una de las zonas, en base a los ámbitos delimitados en el término municipal, con referencia al régimen de aplicación, la tipología edificatoria y la ficha que le corresponde en el régimen urbanístico transitorio:

ÁMBITO	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

ÁMBITO	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
Sorts	Rural	Común con programación	Ronda Nord	D-09
			Madrigueres Nord	
			Torre quemada	
			UNO-1 . IVVSA	
Litoral Sud	Urbanizado	Ensanche	A.2.3	S-01
		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

ÁMBITO	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

ÁMBITO	SITUACIÓN 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

Se incorporan anexos en los que se definen las tipologías edificatorias históricas de Denia así como la regulación de los usos, las edificaciones provisionales y el régimen de fuera de ordenación.

El presente régimen urbanístico incorpora, además, las determinaciones de las ordenanzas de gestión urbanística y edificación de Denia; en concreto las que hacen referencia a los aprovechamientos en cada una de las áreas de reparto establecidas en dichas ordenanzas, así como el cálculo de los excedentes de aprovechamiento aplicados para la obtención de las dotaciones mediante la aplicación de transferencias de aprovechamiento.

## **EFFECTOS Y EJECUTORIEDAD**

El documento del Régimen Urbanístico Transitorio aprobado por Decreto de la Generalitat Valenciana es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento. Su entrada en vigor se producirá conforme a lo previsto en el artículo 107.1 LUV.

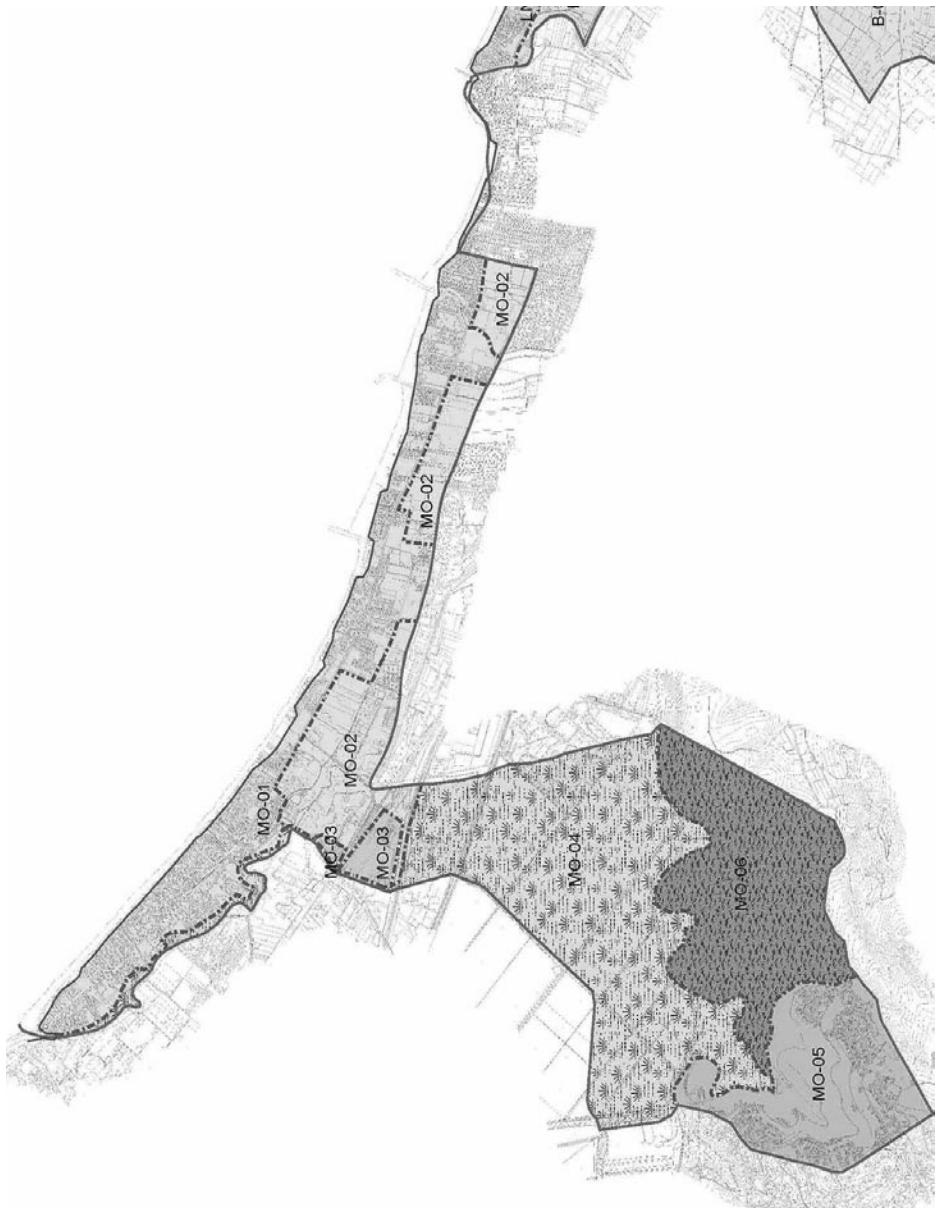
## **INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Los efectos del presente Régimen Urbanístico Transitorio, sobre los edificios e instalaciones existentes antes de su aprobación, se regirán por lo previsto en el artículo 111 de la Ley Urbanística Valenciana, respecto de aquellos que resulten incompatibles con sus determinaciones.

Se acompaña anexo en el que se establece el régimen para los edificios que en aplicación del régimen urbanístico transitorio quedan fuera de ordenación.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO  
TRANSITORIO DEL MUNICIPIO DE  
DÉNIA**

**FICHAS DE ZONA**



## MOLINELL

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>MO-01</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO MOLINELL - DEVESES - A.4				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario (**)			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcela mínima	3.000 m2	3.000 m2 (3)	1.600 m2 (4)	800 m2	1.200 m2
Frente mínimo de parcela	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Ocupación máxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %
Número máximo de plantas (*)	III + ático	II	II	II	II
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficiente de edificabilidad neta	0,60 m2/m2	0,45 m2/m2	0,45 m2/m2	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2
Aprovechamiento objetivo	0,25 m2/m2				
Aprovechamiento tipo	0,184881 m2/m2				
Separación a lindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implante en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
(3) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m2 de parcela por vivienda				
(4) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m2 de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m2 como mínimo, individual y propia de la misma.				
(5) Ocupación máxima solar	En uso exclusivamente comercial de toda la parcela esta ocupación podrá ser aumentada hasta un 50%.				
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 planta, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m. Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.				
(**) Terciario incompatible	Los bares, restaurantes, grandes superficies comerciales y centros de recreo y espectáculos sólo podrán autorizarse en parcelas mínimas de 3.000 m., salvo que las ordenanzas de regulación de usos lo impidan.				
<b>GESTIÓN</b>					
Mediante actuaciones aisladas					

## SUELO RURAL COMÚN M0-02

### **VIVIENDA AISALADA Y FAMILIAR**

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### **ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES**

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### **RESTO DE ACTIVIDADES**

Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### **AFECCIONES SECTORIALES**

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ámbito tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial

<b>DOTACIONAL</b>		<b>MO-03</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO EQUIPAMIENTO	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
Con carácter general el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destine respetando las condiciones del entorno.		
Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas de la 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 respecto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.		
Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y definición de demás parámetros urbanísticos.		

<b>SUELO RURAL PROTEGIDO</b>	
<b>MO - 04</b>	
Suelo rural protegido Marjal Pego-Oliva	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>MO-05</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO MOLINELL - MONTE PEGO	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector Monte Pego		

<b>SUELO RURAL PROTEGIDO</b>	
<b>MO - 06</b>	
Suelo forestal estratégico según el PATFOR	



**LITORAL NORD**

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>LN-01</b>								
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LITORAL NORD - ALMADRAVA - A.4									
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL								
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>										
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario (**)								
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>										
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP					
Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>					
Ocupación máxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %					
Número máximo de plantas (*)	III + ático	II	II	II	II					
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m					
Coeficiente de edificabilidad neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprovechamiento objetivo	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Aprovechamiento tipo	0,230239 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Separación a lindes	5,00 m									
<b>OTRAS CONDICIONES</b>										
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica									
(1) Terciario compatible	Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implante en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.									
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios									
(3) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m <sup>2</sup> de parcela por vivienda									
(4) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m <sup>2</sup> de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m <sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.									
(5) Ocupación máxima del solar	En uso exclusivamente comercial de toda la parcela esta ocupación podrá ser aumentada hasta un 50%.									
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.									
(**) Terciario incompatible	Los bares, restaurantes, grandes superficies comerciales y centros de recreo y espectáculos sólo podrán autorizarse en parcelas mínimas de 3.000 m., salvo que las ordenanzas de regulación de usos lo impidan.									
<b>GESTIÓN</b>										
Mediante actuaciones aisladas										

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>LN-02</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LITORAL NORD - MARINES - L.4				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario (**)			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcela mínima	3.000 m2	3.000 m2 (3)	1.600 m2 (4)	800 m2	1.200 m2
Ocupación máxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %
Número máximo de plantas (*)	III + ático	II	II	II	II
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Coeficiente de edificabilidad neta	0,60 m2/m2	0,45 m2/m2	0,45 m2/m2	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2
Aprovechamiento objetivo	0,25 m2/m2				
Aprovechamiento tipo	0,226221 m2/m2				
Separación a lindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implanten en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
(3) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m2 de parcela por vivienda				
(4) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m2 de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m2 como mínimo, individual y propia de la misma.				
(5) Ocupación máxima del solar	En uso exclusivamente comercial de toda la parcela esta ocupación podrá ser aumentada hasta un 50%				
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				
(**) Terciario incompatible	Los bares, restaurantes, grandes superficies comerciales y centros de recreo y espectáculos sólo podrán autorizarse en parcelas mínimas de 3.000 m, salvo que las ordenanzas de regulación de usos lo impidan.				
<b>GESTIÓN</b>					
Mediante actuaciones aisladas					

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>LN-03</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LITORAL NORD - LES BRISES	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>P AR Á M E T R O S U R B A N Í S T I C O S</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector Les Brises		

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>LN-04</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LITORAL NORD - LA GIRALDA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>P AR Á M E T R O S U R B A N Í S T I C O S</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector La Giralda		

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>LN-05</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LITORAL NORD - RETIRO BEACH	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>P AR Á M E T R O S U R B A N Í S T I C O S</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector Retiro Beach		

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>LN-06</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LITORAL NORD - EL DATILER	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>P AR Á M E T R O S U R B A N Í S T I C O S</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector El Datiler		

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>LN-07</b>
<b>MUNICIPIO</b>	<b>ÁMBITO</b>	
DENIA	LITORAL NORD - M32	
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN ABIERTA	SEGÚN PLAN	RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector M32.1		

## SUELO RURAL COMÚN LN-08

### **VIVIENDA AISALADA Y FAMILIAR**

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### **ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES**

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### **RESTO DE ACTIVIDADES**

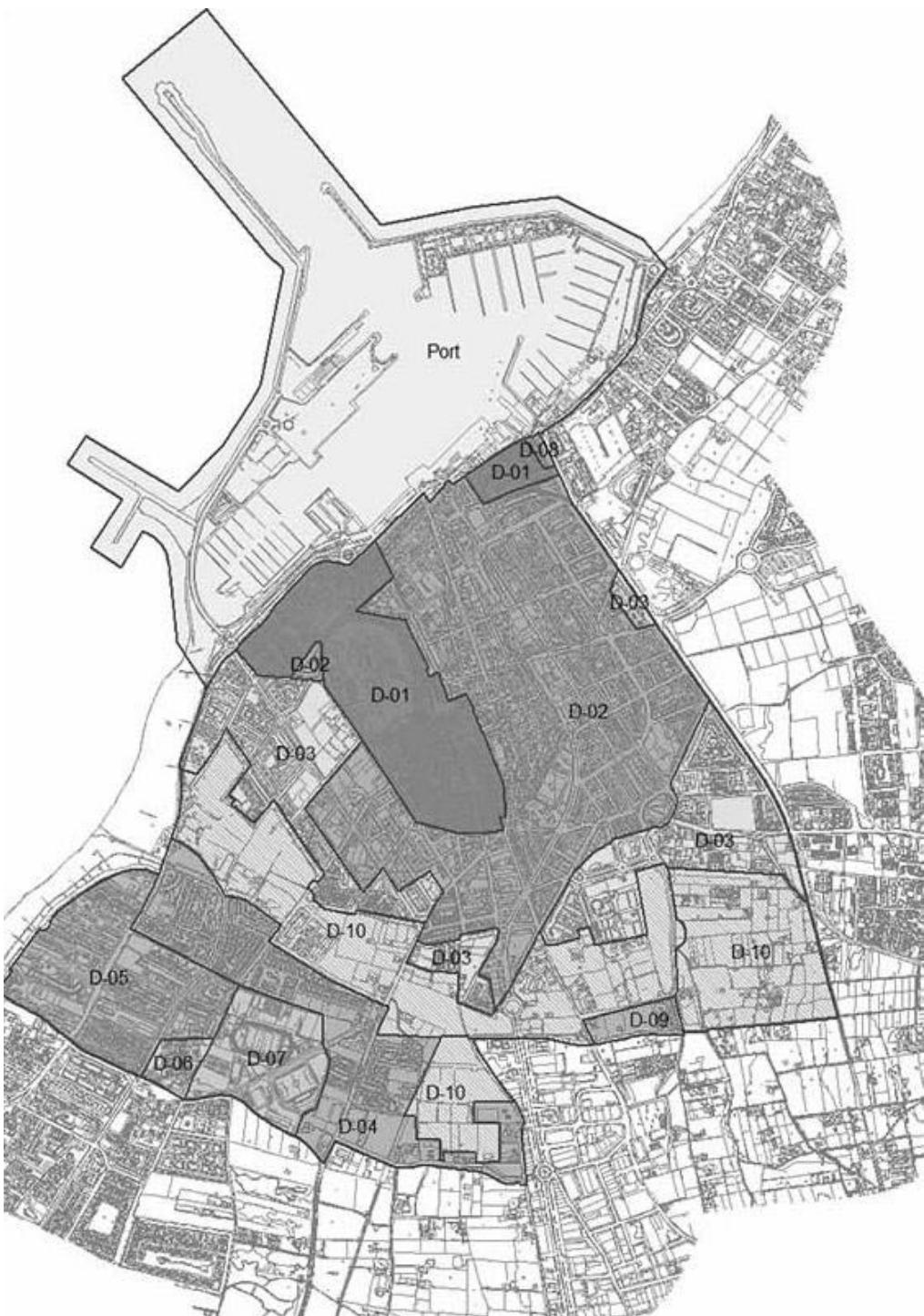
Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### **AFECCIONES SECTORIALES**

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ÁMBITO tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial

## SUELO RURAL CON PROGRAMACIÓN LN-09

Suelo rural con programación pero sin obra de urbanización ejecutada que queda suspendido  
(Sector UOP-M5 y UE-2 del Sector M32)



**DENIA**

<b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>		<b>D-01</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO DENIA A-1.1-A.1.2			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	La existente	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela		Patios abiertos a fachada		
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana		
Ángulos medianeros		Patios de parcela		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	La resultante	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Ocupación máxima del solar	OME	Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
(*) Sótanos y semisótanos	No permitidos salvo que ya existan. No obstante, se podrán permitir en el entorno del "Convent de San Francesc", siempre que de la prospección arqueológica no se determine lo contrario. El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito				
En el ÁMBITO del Plan de Reforma Interior FORAMUR, el régimen urbanístico y de gestión es el derivado de los documentos de planeamiento aprobados.				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				
OME = Ordenanzas municipales de la edificación. Regulan la ocupación y la profundidad máxima de la edificación				

<b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>		<b>D-02</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO DENIA A-2.1			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION		
Parcela mínima	La existente	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela		Patios abiertos a fachada		
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana		
Ángulos medianeros		Patios de parcela		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	La resultante	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	100 %, con profundidad edificable 25 metros.	Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Ocupación máxima del solar	OME	Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
(*) Sótanos y semisótanos	No permitidos salvo que ya existan. No obstante, se podrán permitir en el entorno del "Convent de San Francesc", siempre que de la prospección arqueológica no se determine lo contrario. El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				
OME = Ordenanzas municipales de la edificación. Regulan la ocupación y la profundidad máxima de la edificación				

AMPLIACIÓN DE CASCO		<b>D-03</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO DENIA -A.2.2			
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ABIERTO (3) - UNIFAMILIAR EN FILA	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	BA - 1.600 m <sup>2</sup>  UF - 1.200 m <sup>2</sup>	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela	5,00 m	Patios abiertos a fachada		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	2,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Ocupación máxima del solar	60% IV plantas  40% VI plantas	Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
(3) Bloque abierto	Excepcionalmente, se permite, a partir de la tipología BA, cualquier composición tendente a la solución de medianerías descubiertas de edificios existentes, que tendrá que ser desarrollada mediante Estudio de Detalle.			
Sótanos y semisótanos	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito				
Se admite la tipología de edificación mixta (MX) como combinación de los tipos de manzana densa (MD) en planta baja y primera y bloque abierto (BA) en las plantas superiores con las limitaciones de cada uno de los tipos que la componen.				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>D-04</b>
MUNICIPIO	ÁMBITO	
DENIA	DENIA - A.3	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACION ABIERTA	BLOQUE ABIERTO - UNIFAMILIAR EN FILA	RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales
<b>P ARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION
Parcela mínima	BA - 2.000 m <sup>2</sup> UF - 1.600 m <sup>2</sup>	Profundidad de la edificación
Frente mínimo de parcela	5 m	Patios abiertos a fachada
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana
Ángulos medianeros		Patios de parcela
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta	BA - 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> UF - 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas  BA - IV (3) UF - II
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora  BA - 13,00 m + ático UF - 7,00 m
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja
Ocupación máxima del solar	40%	Áticos  I sólo en BA
Aprovechamiento tipo	0,590447 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Semisótanos
Aprovechamiento objetivo	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sótanos
Índice edificabilidad media	RDL 2/2008	Cuerpos volados
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica	
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales	
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios	
(3) Número de plantas	En la tipología bloque abierto el número de plantas podrá ser superada por una planta de áticos.	
Sótanos y semisótanos	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 planta, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>D-05</b>					
MUNICIPIO	ÁMBITO						
DENIA	DENIA - A.4						
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL					
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>							
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES					
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales Terciario (**)					
<b>PÁRAMETROS URBANÍSTICOS</b>							
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP		
Parcela mínima	3.000 m2	3.000 m2 (3)	1.600 m2 (4)	800 m2	1.200 m2		
Ocupación máxima del solar	30 % (5)	30 %	25 %	25 %	25 %		
Número máximo de plantas (*)	III + ático	II	II	II	II		
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m		
Coeficiente de edificabilidad neta	0,60 m2/m2	0,45 m2/m2	0,45 m2/m2	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2		
Aprovechamiento objetivo	0,25 m2/m2						
Aprovechamiento tipo	0,226221 m2/m2						
Separación a lindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>							
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica						
(1) Terciario compatible	Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implante en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.						
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios						
(3) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m2 de parcela por vivienda						
(4) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m2 de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m2 como mínimo, individual y propia de la misma.						
(5) Ocupación máxima del solar	En uso exclusivamente comercial de toda la parcela esta ocupación podrá ser aumentada hasta un 50%						
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.						
(**) Terciario incompatible	Los bares, restaurantes, grandes superficies comerciales y centros de recreo y espectáculos sólo podrán autorizarse en parcelas mínimas de 3.000 m., salvo que las ordenanzas de regulación de usos lo impidan.						
<b>GESTIÓN</b>							
Mediante actuaciones aisladas							

TERCIARIO AISLADA		<b>D-06</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO DENIA - TER			
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO PRIVADO		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Terciario	Dotacional	Residencial Industrial		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION		
Parcela mínima	Existente	Distancia mínima al linde frontal		
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes		
Diámetro del círculo inscrito	Existente	Separación mínima entre edificaciones de la misma parcela		
Parcela residual	Existente			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	Existente	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	Existente	Altura máxima reguladora		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica y estatal			
La edificabilidad actual podrá aumentarse con las siguientes limitaciones:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● La ocupación de la ampliación, no será mayor del 10% de la actual.</li> <li>● La altura de la edificación ampliada, no sobrepasará las dos plantas.</li> </ul>				

<b>DOTACIONAL</b>		<b>D-07</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO EQUIPAMIENTO	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
Con carácter general el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destine respetando las condiciones del entorno, siendo los aprovechamientos idénticos a los de la zona D-05 del entorno.		
Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas de la 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 respecto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.		
Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y definición de demás parámetros urbanísticos		

<b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>		<b>D-08</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO DENIA A-2.3			
SISTEMA DE ORDENACIÓN SEGÚN CONVENIO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN CONVENIO	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>U S O S P O R M E N O R I Z A D O S</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)	Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>P A R Á M E T R O S U R B A N Í S T I C O S</b>				
CONVENIO				
<b>O T R A S C O N D I C I O N E S</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica y estatal			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
(*) Sótanos y semisótanos	No permitidos salvo que ya existan. No obstante, se podrán permitir en el entorno del "Convent de San Francesc", siempre que de la prospección arqueológica no se determine lo contrario. El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.			
Es de aplicación el convenio urbanístico de 5 de septiembre de 1.988 y los acuerdos complementarios de ejecución y desarrollo del mismo				
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito.				

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>D-09</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LOS POMELOS	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector B-9.1 Los Pomelos		

## **SUELO CON PROGRAMACIÓN D-10**

Suelo no urbanizado en el ÁMBITO de Denia; en transformación y con programa aprobado; pero con obra de urbanización ejecutada inferior al 50%, se suspende para garantizar la viabilidad del modelo establecido en el nuevo plan general.

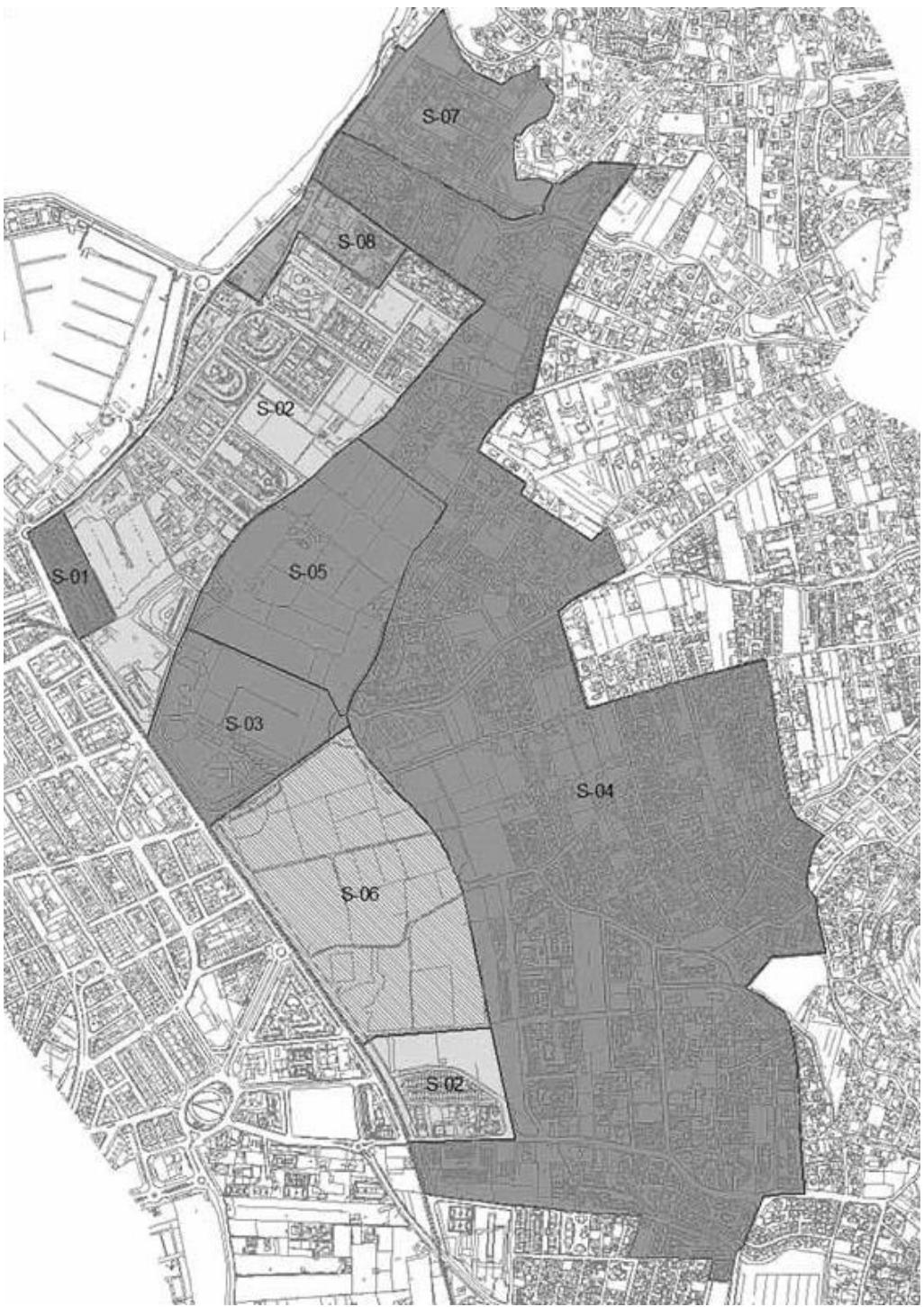
Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en los Sectores

Ronda Nord - Madrigueres Nord - Torrequemada - UNO 1

## **ESPACIOS PORTUARIOS**

Suelo urbanizado en el ÁMBITO de Denia incluido en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por resolución de la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas el 26-10-2.007.

A los efectos urbanísticos, se asume el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, incluido el régimen de usos previstos en el mismo; particularmente en lo relativo a la infraestructura supramunicipal Estación Marítima



## SORTS DE LA MAR

<b>ENSANCHE</b>		<b>S-01</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR A.2.3			
SISTEMA DE ORDENACIÓN CONVENIO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA CONVENIO	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
CONVENIO				
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
(*) Sótanos y semisótanos	No permitidos salvo que ya existan. No obstante, se podrán permitir en el entorno del "Convent de San Francesc", siempre que de la prospección arqueológica no se determine lo contrario. El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.			
Es de aplicación el convenio urbanístico de 5 de septiembre de 1.988 y los acuerdos complementarios de ejecución y desarrollo del mismo				
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito				

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>S-02</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR - A.3	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ABIERTO - UNIFAMILIAR EN FILA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION
Parcela mínima	BA - 2.000 m <sup>2</sup>  UF - 1.600 m <sup>2</sup>	Profundidad de la edificación
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta	BA - 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  UF - 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas
Frente mínimo parcela	5 m	Altura máxima reguladora
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja
Ocupación máxima del solar	40%	Áticos
Aprovechamiento tipo	0,590447 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Semisótanos
Aprovechamiento objetivo	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sótanos
Índice edificabilidad media	RDL 2/2008	Cuerpos volados
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica	
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales	
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios	
(3) Número de plantas	En la tipología bloque abierto el número de plantas podrá ser superada por una planta de áticos.	
Sótanos y semisótanos	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.	

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>S-03</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR - PRI BOSC DE DIANA - A.3	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ABIERTO - UNIFAMILIAR EN FILA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial (excepto talleres artesanales y grandes superficies comerciales)
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION
Parcela mínima	BA - 2.000 m <sup>2</sup> UF - 1.600 m <sup>2</sup>	Profundidad de la edificación
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta	BA - 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> UF - 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja
Ocupación máxima del solar	40 %	Áticos
Aprovechamiento tipo	Según plan	Semisótanos
Aprovechamiento objetivo		Sótanos
Índice edificabilidad media	RDL 2/2008	Cuerpos volados
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica y estatal	
Número de plantas	Determinado en Estudio de Integración Paisajística.	
Sótanos y semisótanos	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 planta, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.	
Convenio	Vigente el convenio realizado para el desarrollo del sector	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>S-04</b>								
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR - A.4.1									
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USOS PORMENORIZADOS								
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>										
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP					
Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>					
Ocupación máxima del solar	30 % (4)	30 %	25 %	25 %	25 %					
Número máximo de plantas (*)(**)	III + ático	II	II	II	II					
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m					
Coeficiente de edificabilidad neta	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprovechamiento objetivo	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Aprovechamiento tipo	0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Separación a lindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m					
<b>OTRAS CONDICIONES</b>										
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica									
(1) Terciario compatible	Todas excepto grandes superficies comerciales y TRE.1 Pbs y TRE.3 salvo R/Dep que sí se permiten (Anexo 3. Usos). Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implante en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.									
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios									
(3) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m <sup>2</sup> de parcela por vivienda									
(4) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m <sup>2</sup> de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m <sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.									
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.									
(**)	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta									
<b>GESTIÓN</b>										
Mediante actuaciones aisladas										

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>S-05</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR - UOP-C1	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector UOP-C1		

<b>SUELO RURAL CON PROGRAMACIÓN</b>	<b>S - 06</b>
Suelo no urbanizado en el ÁMBITO de Sorts de la Mar con programación pero no urbanizado, en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo a establecer en el nuevo plan general.	
Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en :	
UE-1 BOSC DE DIANA y UE-2 BOSC DE DIANA	

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>S-07</b>										
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR - SAN NICOLAS - A.4.2											
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA UA	USO GLOBAL RESIDENCIAL										
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>												
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES		USOS INCOMPATIBLES									
Serán de aplicación las determinaciones propias del Plan Parcial de San Nicolás												
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>												
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP							
Parcela mínima				800 m2								
Frente mínimo de parcela				3,00 m								
Ocupación máxima del solar				25 %								
Número máximo de plantas				II (4)								
Altura máxima reguladora				7,00 m								
Coeficiente de edificabilidad neta				0,25 m2/m2								
Aprovechamiento objetivo												
Aprovechamiento tipo												
Distancia a lindes			5,00 m									
<b>OTRAS CONDICIONES</b>												
Serán de aplicación las determinaciones propias del Plan Parcial de San Nicolás												

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>S-08</b>								
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SORTS DE LA MAR - A.4									
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL								
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>										
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario (**)								
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>										
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP					
Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (5)	1.600 m <sup>2</sup> (6)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>					
Ocupación máxima del solar	30 % (4)	30 %	25 %	25 %	25 %					
Número máximo de plantas (3) (*)	III + ático	II	II	II	II					
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m					
Coeficiente de edificabilidad neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprovechamiento objetivo	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Aprovechamiento tipo	0,226221 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Separación a lindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m					
<b>OTRAS CONDICIONES</b>										
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica									
(1) Terciario compatible	Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implanten en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.									
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios									
(4) Ocupación máxima del solar	En uso exclusivamente comercial de toda la parcela esta ocupación podrá ser aumentada hasta un 50%									
(5) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m <sup>2</sup> de parcela por vivienda.									
(6) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m <sup>2</sup> de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m <sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.									
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.									
(**) Terciario incompatible	Los bares, restaurantes, grandes superficies comerciales y centros de recreo y espectáculos sólo podrán autorizarse en parcelas mínimas de 3.000 m., salvo que las ordenanzas de regulación de usos lo impidan.									
<b>GESTIÓN</b>										
Mediante actuaciones aisladas										



**LITORAL SUD**

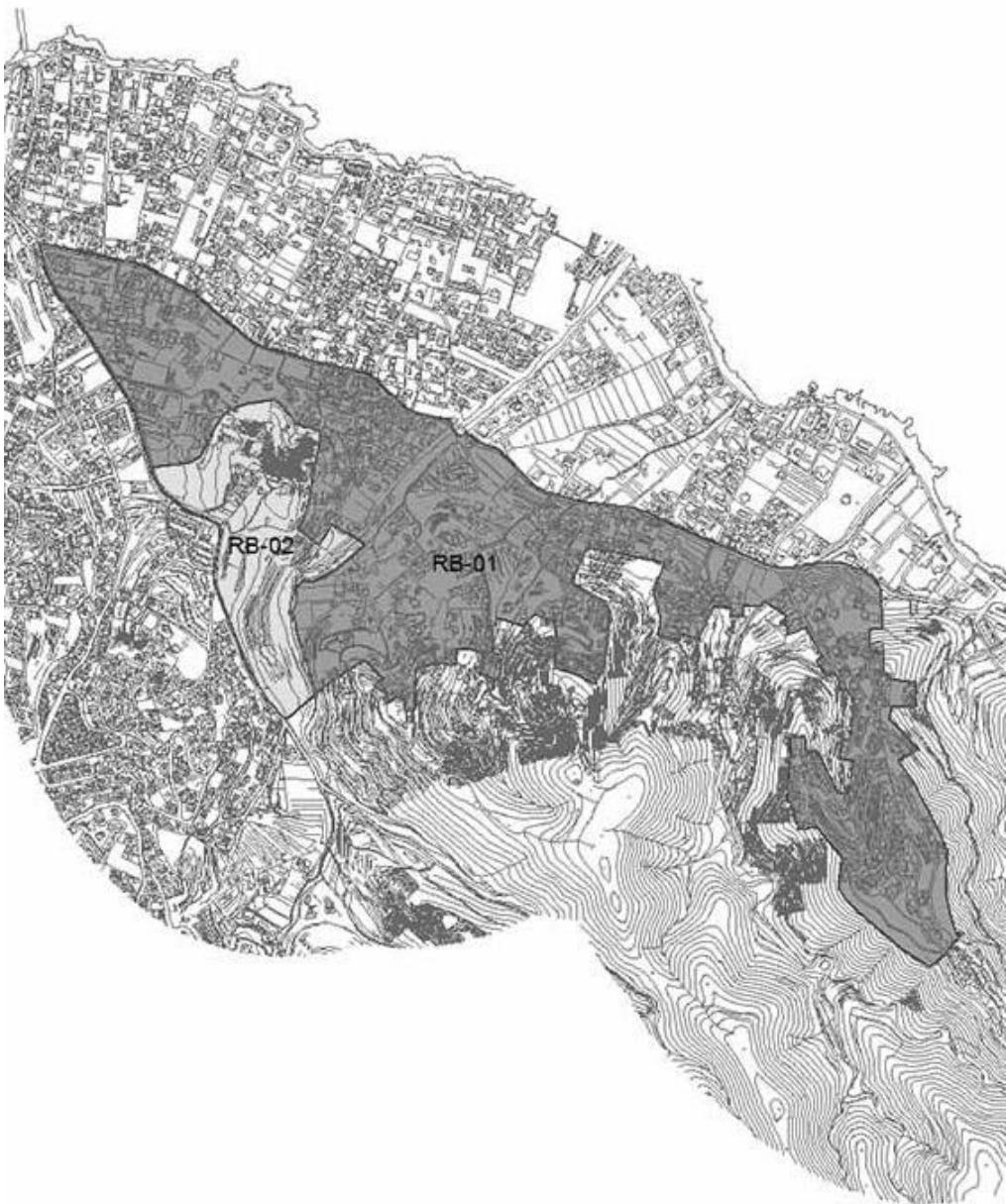
<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>LS-01</b>			
<b>MUNICIPIO</b> DENIA		<b>ÁMBITO</b> LITORAL SUD - ROTES -A.4.0			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b> EDIFICACION ABIERTA		<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> UNIFAMILIAR AISLADA		<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
<b>USO DOMINANTE</b> Residencial unitario		<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos		<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UA*</b>
Parcela mínima				800 m <sup>2</sup> (3)	1.200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela				3,00 m	3,00 m
Ocupación máxima del solar				25 %	25 %
Número máximo de plantas (*)				II	II
Altura máxima reguladora				7,00 m	7,00 m
Coeficiente de edificabilidad neta				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo				0,237680 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,190074 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separación a lindes				5,00 m	5,00 m
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
(*) Parcela mínima	En el área comprendida entre el Barranco de la Raconá, la carretera de las Rotas y el Mar, la parcela mínima será de 1.200 m <sup>2</sup> .				
Número de plantas	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.					



**SANT JOAN**

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>SJ-01</b>												
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SANT JOAN - MONTGO - A.4.2													
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL												
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>														
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos												
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>														
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP									
Parcela mínima		3.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> (3)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>									
Frente mínimo de parcela		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m									
Ocupación máxima del solar		30 %	25 %	25 %	25 %									
Número máximo de plantas		II (4)	II (4)	II (4)	II (4)									
Altura máxima reguladora		7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m									
Coeficiente de edificabilidad neta		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Aprovechamiento objetivo		0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>												
Aprovechamiento tipo		0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>												
Distancia a lindes		5,00 m												
<b>OTRAS CONDICIONES</b>														
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica													
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos, salvo bares, restaurantes y cafeterías que sí se permiten únicamente en parcela independiente.													
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios													
(3) Parcela UF	El espacio común indivisible, será de 100 m <sup>2</sup> de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m <sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.													
AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m <sup>2</sup> de parcela por vivienda													
(4) Número de plantas	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.													
Plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.													
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal													
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.														
En el ámbito del Plan Especial de San Nicolás serán de aplicación las determinaciones derivadas de dicho plan.														

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>SJ-02</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO SANT JOAN - MONTGÓ - A.4.3				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA UNIFAMILIAR AISLADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES			
Residencial unitario	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcela mínima				800 m <sup>2</sup> (3)	
Frente mínimo de parcela				3,00 m	
Ocupación máxima del solar				25 %	
Número máximo de plantas (*)				II (4)	
Altura máxima reguladora				7,00 m	
Coeficiente de edificabilidad neta				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento tipo				0,1713314 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Separación a lindes				5,00 m	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
(4) Número de plantas	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.				
(*) Número de plantas	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.					



# RACÓ DEL BUC

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>RB-01</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO RACÓ DEL BUC - MONTGÓ - A.4.3				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA UNIFAMILIAR AISLADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES			
Residencial unitario	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcela mínima				*	
Frente mínimo de parcela				3,00 m	
Ocupación máxima del solar				25 %	
Número máximo de plantas (*)				II (4)	
Altura máxima reguladora				7,00 m	
Coeficiente de edificabilidad neta				0,20 m2/m2	
Aprovechamiento objetivo				0,20 m2/m2	
Aprovechamiento tipo				0,171334 m2/m2	
Distancia a lindes				5,00 m	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
(4) Número de plantas	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.				
Número de plantas	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				
(*) Parcela mínima y número de viviendas	<p>Se salvaguardarán los cauces naturales, la red de caminos rurales y la estructura parcelaria histórica, pudiendo realizarse una vivienda por cada 1.200 m2.</p> <p>En el paraje de la Loma del Castañar, para parcelas existentes anteriores al Plan General de 1.990, la parcela mínima será la existente y como mínimo de 800 m2.</p> <p>Queda prohibida la alteración de la topografía natural de la parcela histórica</p>				
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal				

## SUELO RURAL COMÚN RB - 02

### VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### RESTO DE ACTIVIDADES

Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### AFECCIONES SECTORIALES

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ÁMBITO tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial



**LA PLANA**

<b>TOLERANCIA INDUSTRIAL</b>		<b>PL-01</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PLANA -A.5				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ABIERTO - NO PREVISTO	USO GLOBAL TOLERANCIA INDUSTRIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE Industria (2)	USOS COMPATIBLES Residencial múltiple Terciario (1)	USOS INCOMPATIBLES Residencial unitario			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA				
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>				
Frente mínimo de parcela	5 m				
Ocupación máxima del solar	60 %				
Número máximo de plantas	IV				
Altura máxima reguladora	13 M				
Coeficiente de edificabilidad neta	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)				
Aprovechamiento objetivo	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Distancia a lindes	5,00 m (*)				
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Excepto establecimientos hoteleros.				
(2) Industria	De esta edificabilidad, solamente podrá destinarse al uso de vivienda el 50 %.				
(*) Lindes	La edificación recayente a la carretera Denia-Ondara se regirá, en su linde frontal, según la alineación oficial grafizada en los planos de ordenación, sin retranqueo.				

<b>INDUSTRIAL</b>		<b>PL-02</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PLANA -A.6				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ABIERTO	USO GLOBAL TOLERANCIA INDUSTRIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE Industria (2)	USOS COMPATIBLES Terciario (1)	USOS INCOMPATIBLES Residencial			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	IN			
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>			
Frente mínimo de parcela	5 m				
Ocupación máxima del solar	60 %	60 %			
Número máximo de plantas	III	I			
Altura máxima reguladora	10 m	10 m			
Coeficiente de edificabilidad neta	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)				
Aprovechamiento objetivo	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprovechamiento tipo	1,000201 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Distancia a lindes	5,00 m (*)				
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Excepto establecimientos hoteleros.				
(2) Industria	De esta edificabilidad, solamente podrá destinarse al uso de vivienda el 50%.				
(*) Lindes	La edificación recayente a la carretera Denia-Ondara se regirá, en su linde frontal, según la alineación oficial grafiada en los planos de ordenación, sin retranqueo.				

<b>DOTACIONAL</b>		<b>PL-03</b>
<b>MUNICIPIO</b>	<b>ÁMBITO</b>	
DENIA	EQUIPAMIENTO	
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACION ABIERTA	BLOQUE EXENTO	EQUIPAMIENTO
Con carácter general el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destine respetando las condiciones del entorno.		
Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas de la 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 de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.		
Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y definición de demás parámetros urbanísticos.		

<b>DOTACIONAL</b>		<b>PL-04</b>
<b>MUNICIPIO</b>	<b>ÁMBITO</b>	
DENIA	EQUIPAMIENTO	
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACION ABIERTA	BLOQUE EXENTO	EQUIPAMIENTO
Con carácter general el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destine respetando las condiciones del entorno.		
Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas de la 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 de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.		
Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y definición de demás parámetros urbanísticos.		

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>PL-05</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PLANA - A.3				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA B.A. UF.		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES		USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos		Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>		1.600 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo de parcela	5,00 m		5,00 m		
Ocupación máxima del solar	40%		40 %		
Número máximo de plantas	IV+átilco		II		
Altura máxima reguladora	13,00 + átilco		7,00 m		
Coeficiente de edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica				
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				

RESIDENCIAL TURÍSTICA		PL-06					
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PLANA - A.4.1						
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BA - AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL					
USOS POR MENORIZADOS							
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos		USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales				
PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP		
Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> (3)	1.600 m <sup>2</sup> (4)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>		
Ocupación máxima del solar	30 %	30 %	25 %	25 %	25 %		
Número máximo de plantas (*)	III + ático	II	II	II	II		
Altura máxima reguladora	10 m + ático	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m		
Coeficiente de edificabilidad neta	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Aprovechamiento objetivo	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
Aprovechamiento tipo	0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
Separación a lindes	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m		
OTRAS CONDICIONES							
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica						
(1) Terciario compatible	Las nuevas implantaciones terciarias que supongan afluencia importante de público (restaurantes, espectáculos, ocio, grandes superficies comerciales...) se establecerán únicamente en parcela física independiente, debiendo justificar en su interior la dotación de aparcamientos. Se admitirán en situación distinta a la anterior, las actividades ya implantadas en la actualidad y las que se implanten en un futuro en edificios o partes de ellos donde ya se hubieran autorizado con anterioridad tales actividades o hubieran sido construidos con tal fin conforme al planeamiento anterior.						
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios						
(3) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m <sup>2</sup> de parcela por vivienda						
(4) UF	El espacio común indivisible, será de 100 m <sup>2</sup> de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m <sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.						
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.						
Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal							

<b>RESIDENCIAL EXTENSIVA</b>		<b>PL-07</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PLANA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector Plan Parcial La Plana		

<b>SUELO RURAL CON PROGRAMACIÓN</b> <b>PL-08</b>
Suelo no urbanizado en el ÁMBITO de La Plana con programación pero no desarrollado en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo establecido en el nuevo plan general.
Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en:
UOP - B2 y UOP - B4

## SUELO RURAL COMÚN PL-09

### **VIVIENDA AISALADA Y FAMILIAR**

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### **ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES**

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### **RESTO DE ACTIVIDADES**

Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### **AFECCIONES SECTORIALES**

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ámbito tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial.



**LA PEDRERA**

<b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>		<b>P-01</b>		
<b>MUNICIPIO</b> DENIA	<b>ÁMBITO</b> LA PEDRERA A-1			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b> ALINEACION DE CALLE	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> MANZANA DENSA	<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL		
<b>U S O S P O R M E N O R I Z A D O S</b>				
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>P A R Á M E T R O S U R B A N Í S T I C O S</b>				
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACION</b>		
Parcela mínima	La existente	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela		Patios abiertos a fachada		
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana		
Ángulos medianeros		Patios de parcela		
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>		
Coeficiente de edificabilidad neta	La resultante	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Ocupación máxima del solar	Profundidad edificable 25 metros.	Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>O T R A S C O N D I C I O N E S</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica y estatal			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
(*) Sótanos y semisótanos	No permitidos salvo que ya existan. El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito.				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				
OME = Ordenanzas municipales de la edificación				

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>P-02</b>							
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PEDRERA - A.4.2								
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA AGV - UF - UA - UP	USOS PORMENORIZADOS							
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES							
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos							
PARÁMETROS URBANÍSTICOS									
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP				
Parcela mínima		3.000 m2	1.600 m2 (3)	800 m2	1.200 m2				
Frente mínimo de parcela		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m				
Ocupación máxima del solar		30 %	25 %	25 %	25 %				
Número máximo de plantas		II (4)	II (4)	II (4)	II (4)				
Altura máxima reguladora		7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m				
Coeficiente de edificabilidad neta		0,40 m2/m2	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2				
Aprovechamiento objetivo		0,25 m2/m2							
Aprovechamiento tipo		0,227311 m2/m2							
Distancia a lindes		5,00 m							
OTRAS CONDICIONES									
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica								
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos, salvo bares, restaurantes y cafeterías que sí se permiten únicamente en parcela independiente.								
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios								
(3) Parcela UF	El espacio común indivisible, será de 100 m2 de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m2 como mínimo, individual y propia de la misma.								
(5) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m2 de parcela por vivienda								
(4) Número de plantas	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.								
Plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.								
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal								

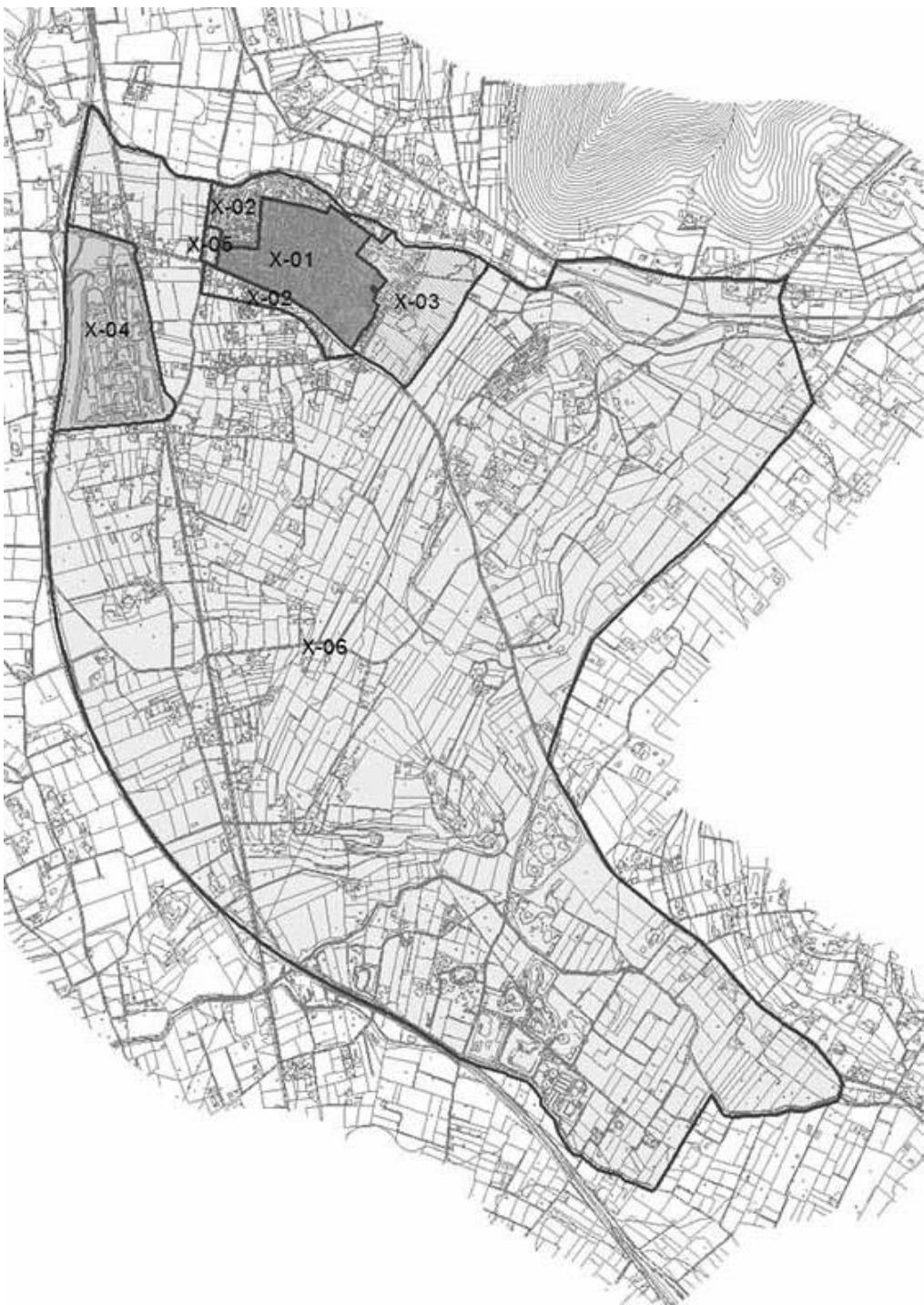
<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>P-03</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO PEDRERA - AZAHAR	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector Pedrera Azahar		

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>P-04</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO PEDRERA - EL SUEÑO	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector El Sueño		

<b>SUELLO RURAL COMÚN</b>		<b>P - 05</b>	
Suelo no urbanizado en el ÁMBITO de La Pedrera en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo a establecer en el nuevo plan general.			
Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en el Sector UOP-C.2 (EL REAL)			

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>P-06</b>							
<b>MUNICIPIO</b> DENIA	<b>ÁMBITO</b> LA PEDRERA - A.4.2								
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> AGV - UF - UA - UP	<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL							
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>									
<b>USO DOMINANTE</b> Residencial unitario y múltiple	<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos							
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>									
<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UP</b>				
Parcela mínima		3.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> (3)	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>				
Frente mínimo de parcela		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m				
Ocupación máxima del solar		30 %	25 %	25 %	25 %				
Número máximo de plantas		II (4)	II (4)	II (4)	II (4)				
Altura máxima reguladora		7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m				
Coeficiente de edificabilidad neta		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprovechamiento objetivo		0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Aprovechamiento tipo		0,227311 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Distancia a lindes		5,00 m							
<b>OTRAS CONDICIONES</b>									
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica								
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos, salvo bares, restaurantes y cafeterías que sí se permiten únicamente en parcela independiente.								
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios								
(3) Parcela UF	El espacio común indivisible, será de 100 m <sup>2</sup> de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m <sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.								
(5) AGV	El número máximo de viviendas será el correspondiente a asignar 200 m <sup>2</sup> de parcela por vivienda								
(4) Número de plantas	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.								
Plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.								
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal								

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>P-07</b>			
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA PEDRERA - A.4.3 - MARQUESAS				
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA UNIFAMILIAR AISLADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP
Parcela mínima				800 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de parcela				3,00 m	
Ocupación máxima del solar				25 %	
Número máximo de plantas (*)				II (4)	
Altura máxima reguladora				7,00 m	
Coeficiente de edificabilidad neta				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo				0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Distancia a lindes				5,00 m	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica y estatal				
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales				
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios				
(4) Número de plantas	Por encima de la cota de nivel 100 la altura máxima será siempre una planta.				
(*) Número de plantas	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				
Saneamiento	Se resolverá mediante depuradoras individuales hasta que pueda realizarse la conexión a la red municipal				
Titularidad	Se suspenden las licencias en los ámbitos delimitados denominados Suspensión de Titularidad que lo constituyen las áreas de suelo que entran en contradicción con la delimitación del Parque Natural del Montgó establecida en el Decreto 110/1992 de la Generalitat Valenciana				



**LA XARA**

<b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>		<b>X-01</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO LA XARA A-1			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2)  Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales  Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION		
Parcela mínima	La existente	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela		Patios abiertos a fachada		
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana		
Ángulos medianeros		Patios de parcela		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	La resultante	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Profundidad máxima edificable	25 m. máximo	Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito.				
En el ámbito del Plan de Reforma Interior La Xara y Ximo Almassera 9, el régimen urbanístico y de gestión es el derivado de los documentos de planeamiento aprobados.				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				
OME = Ordenanzas municipales de la edificación				

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>X-02</b>						
<b>MUNICIPIO</b> DENIA		<b>ÁMBITO</b> LA XARA - A.3						
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b> EDIFICACION ABIERTA		<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> AGV - UF - UA - UP		<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>								
<b>USO DOMINANTE</b>		<b>USOS COMPATIBLES</b>		<b>USOS INCOMPATIBLES</b>				
Residencial unitario y múltiple		Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos		Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos				
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>								
<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>		<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UP</b>			
Parcela mínima			1.600 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> /viv			
Frente mínimo de parcela			5,00 m	5,00 m	3,00 m			
Ocupación máxima del solar			25 %	25 %	20 %			
Número máximo de plantas			II	II	II			
Altura máxima reguladora			7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)			
Coeficiente de edificabilidad neta			0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Aprovechamiento tipo			0,288975 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Aprovechamiento objetivo			0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
<b>OTRAS CONDICIONES</b>								
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica							
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales							
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios							
(3) Altura máxima reguladora	Esta altura podrá ser aumentada por un cuerpo de edificación que no supere el 50% de la superficie de la planta inferior, incluido en la edificabilidad y no supere los 9 m. de altura.							
Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.							

## **SUELO RURAL CON PROGRAMACIÓN X - 0 3**

Suelo no urbanizado en el ÁMBITO de La Xara con programación pero no urbanizado en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo a establecer en el nuevo plan general.

Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en:

UA-10 y UA-11 Ximo l'Almassera

## **URBANIZADO DOTACIONAL BENIADLÁ X - 0 4**

Suelo urbanizado en el ámbito de La Xara con plan especial y cuyo régimen será el derivado de dicho plan

<b>TERCIARIO AISLADA</b>		<b>X-05</b>	
Municipio DENIA	ÁMBITO LA XARA		
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
USO DOMINANTE Terciario	USOS COMPATIBLES Dotacional	USOS INCOMPATIBLES Residencial Industrial	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Existente	Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Diámetro del círculo inscrito	Existente	Separación mínima entre edificaciones de la misma parcela	
Parcela residual		Existente	
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación	Existente	Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Semisótanos	
		Sótanos	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
La edificabilidad actual podrá aumentarse con las siguientes limitaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>● La ocupación de la ampliación, no será mayor del 10% de la actual.</li> <li>● La altura de la edificación ampliada, no sobrepasará las dos plantas.</li> </ul>			

## SUELO RURAL COMÚN X-06

### **VIVIENDA AISALADA Y FAMILIAR**

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### **ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES**

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

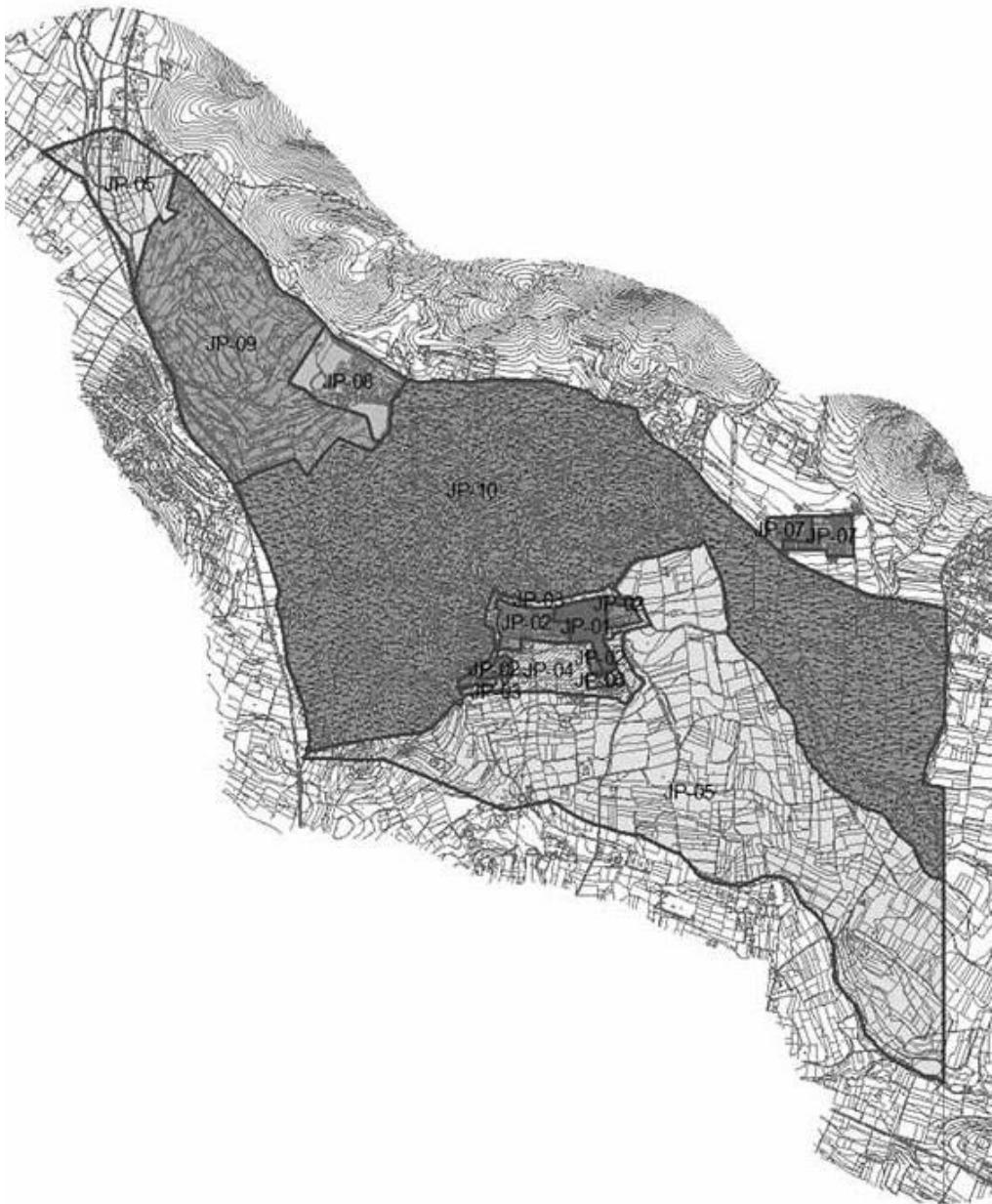
Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### **RESTO DE ACTIVIDADES**

Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### **AFECCIONES SECTORIALES**

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ÁMBITO tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial



**JESÚS POBRE**

<b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>		<b>JP-01</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO JESÚS POBRE - A.1			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	La existente	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela		Patios abiertos a fachada		
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana		
Ángulos medianeros		Patios de parcela		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	La resultante	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Profundidad máxima edificable		Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				
OME = Ordenanzas municipales de la edificación				

<b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>		<b>JP-02</b>		
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO JESÚS POBRE - A.2			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial unitario y múltiple	Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	La existente	Profundidad de la edificación		
Frente mínimo de parcela		Patios abiertos a fachada		
Círculo inscrito mínimo		Patios de manzana		
Ángulos medianeros		Patios de parcela		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	La resultante	Número máximo de plantas		
Coeficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora		
Densidad máxima		Altura máxima de la planta baja		
Profundidad máxima edificable	25 m.	Áticos		
Aprovechamiento tipo		Semisótanos		
Aprovechamiento objetivo		Sótanos		
Aprovechamiento subjetivo		Cuerpos volados		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica			
(1) Terciario compatible	Todos excepto las grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos			
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios			
El Plan Especial del Patrimonio H.A de 1.983 se mantiene vigente en su ámbito.				
Para la calificación de uso dotacional, cuando sea de titularidad privada, serán de aplicación los parámetros generales de la zona en la que se ubiquen.				
OME = Ordenanzas municipales de la edificación				

<b>RESIDENCIAL URBANA</b>		<b>JP-03</b>							
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO JESÚS POBRE - A.3								
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA AGV - UF - UA - UP	USO GLOBAL RESIDENCIAL							
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>									
USO DOMINANTE Residencial unitario y múltiple	USOS COMPATIBLES Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	USOS INCOMPATIBLES Industrial excepto talleres artesanales Terciario : grandes superficies comerciales y de recreo y espectáculos							
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>									
TIPO DE EDIFICACIÓN	BA	AGV	UF	UA	UP				
Parcela mínima		1.600 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> /viv				
Frente mínimo de parcela		5,00 m	5,00 m	3,00 m	5,00 m				
Ocupación máxima del solar		25 %	25 %	20 %	25 %				
Número máximo de plantas		II	II	II	II				
Altura máxima reguladora		7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)	7,00 m (3)				
Coeficiente de edificabilidad neta		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Aprovechamiento tipo		0,319868 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Aprovechamiento objeto		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
<b>OTRAS CONDICIONES</b>									
Dotación de aparcamientos	Según parámetros de la normativa autonómica								
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales								
(2) Industrial compatible	Solo se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios								
(3) Altura máxima reguladora	Esta altura podrá ser aumentada por un cuerpo de edificación que no supere el 50% de la superficie de la planta inferior, incluido en la edificabilidad y no supere los 9 m. de altura.								
Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 2 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.								
Calificación suspendida	En el ámbito del Pinaret queda suspendida la calificación por incompatibilidad con el PATFOR								

## **SUELO RURAL CON PROGRAMACIÓN**

### **JP - 04**

Suelo no urbanizado en el ámbito de Jesús Pobre en transformación en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo establecido en el nuevo plan general.

Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en los Sectores

UOP-J-11 y UOP-TER-JP

## SUELO RURAL COMÚN JP-05

### **VIVIENDA AISALADA Y FAMILIAR**

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### **ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES**

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de “Puntos de degustación”.
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### **RESTO DE ACTIVIDADES**

Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### **AFECCIONES SECTORIALES**

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ÁMBITO tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial

TERCIARIO AISLADA		JP-06	
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO JESÚS POBRE		
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE Terciario	USOS COMPATIBLES Dotacional	USOS INCOMPATIBLES Residencial Industrial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Existente	Distancia mínima al línde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Diámetro del círculo inscrito	Existente	Separación mínima entre edificaciones de la misma parcela	
Parcela residual			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación	Existente	Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Semisótanos	
		Sótanos	
OTRAS CONDICIONES			
La edificabilidad actual podrá aumentarse con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La ocupación de la ampliación, no será mayor del 10% de la actual</li> <li>• La altura de la edificación ampliada, no sobrepasará las dos plantas</li> </ul> En el suelo terciario privado son de aplicación los aprovechamientos de la zona JP-03			

<b>RESIDENCIAL TURÍSTICA</b>		<b>JP-07</b>			
<b>MUNICIPIO</b> DENIA	<b>ÁMBITO</b> JESÚS POBRE - A.4 - A.4.0				
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b> EDIFICACIÓN ABIERTA	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> UA	<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
<b>USO DOMINANTE</b> Residencial unitario y múltiple	<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciario (1) - Industrial (2) Dotacional : Todos	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Industrial excepto talleres artesanales			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>BA</b>	<b>AGV</b>	<b>UF</b>	<b>UA</b>	<b>UP</b>
Parcela mínima				800 m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima del solar				25 %	
Número máximo de plantas (*)				II	
Altura máxima reguladora				7,00 m	
Coeficiente de edificabilidad neta				0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamientos	Serán de aplicación los aprovechamientos del Plan Parcial Mitjans				
Separación a lindes				5,00 m	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(1) Terciario compatible	Todas excepto las grandes superficies comerciales TRE,1 Y TRE,3				
(2) Industrial compatible	Únicamente se permiten talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios.				
(*) Número de plantas bajo rasante	El número máximo de plantas bajo rasante será de 1 plantas, permitiéndose una altura máxima de planta de 3 m.				

<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>JP-08</b>
MUNICIPIO DENIA	ÁMBITO JESÚS POBRE - MARRIOT	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SEGÚN PLAN	USO GLOBAL RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Los derivados del Plan Parcial del Sector P1 La Sella		

<b>SUELO RURAL GOLF</b>
<b>JP - 9</b>
Régimen derivado de la Ley del Golf

<b>SUELO RURAL PROTEGIDO FORESTAL</b>
<b>JP - 10</b>
El régimen de concesión de autorización se ajustará a lo previsto en los instrumentos normativos que establezcan y regulen la protección o afección.



**BENIADLÁ**

## SUELO RURAL COMÚN B-01

### **VIVIENDA AISALADA Y FAMILIAR**

En virtud de lo establecido en el art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos que debe cumplir el suelo no urbanizable común para autorizar, en su caso, la localización del uso de vivienda familiar:

- Parcela Mínima será igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela, 50 metros.
- Distancia mínima a linderos, 5 metros.
- Altura máxima de edificación, 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Resto de requisitos (ocupación, servicios, ajardinamiento, etc.): Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en los puntos d, e y f del 3º, 4º y 5º del Artículo art. 21de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.

### **ACTIVIDADES EN EDIFICACIONES RURALES EXISTENTES**

En las edificaciones e instalaciones preexistentes, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- Salones de fiesta.
- Salones de banquetes.
- Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
- Hoteles rurales.
- Albergues turísticos.
- Campings
- Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- Mercadillos, al aire libre o similar.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra actuación permitida que suponga ampliación superior a la permitida o nueva construcción, se tramitará por el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable.

### **RESTO DE ACTIVIDADES**

Prohibidas las actividades del artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable salvo las terciarias y de servicios

### **AFECCIONES SECTORIALES**

El dominio público hidráulico, viario y de afección de éste, así como las vías pecuarias que discurren por el ÁMBITO tendrán la consideración de suelo rural protegido y será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable protegido y el derivado de la legislación sectorial



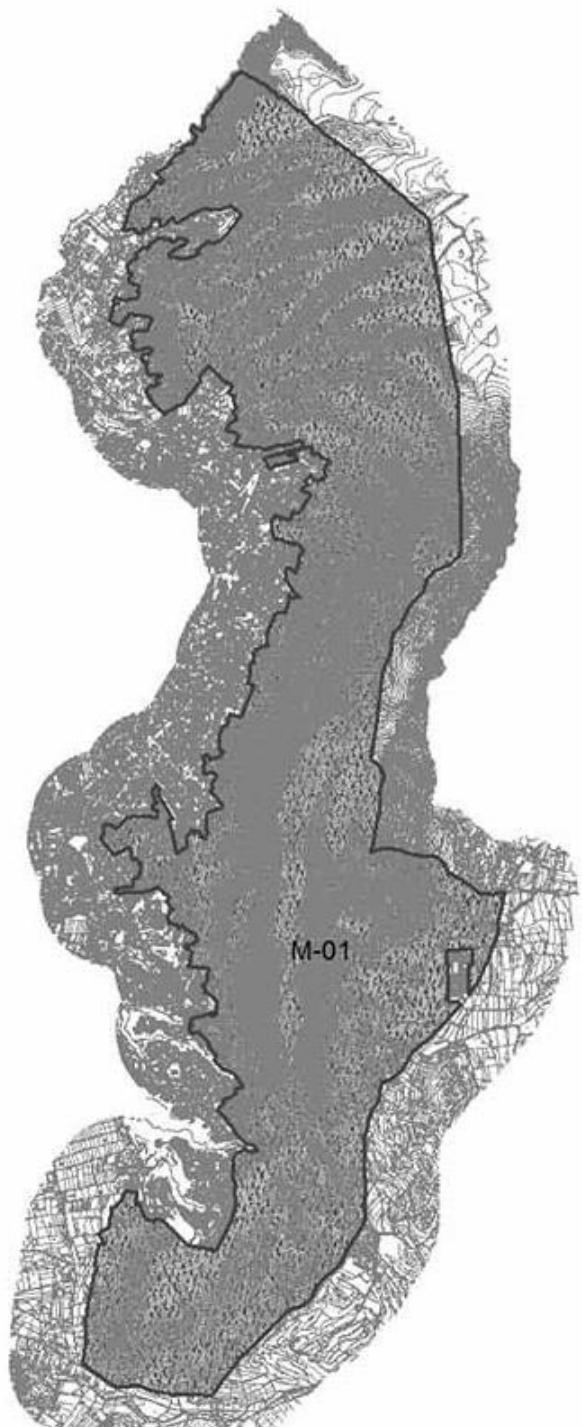
# GARGANTA

**SUELO RURAL PROTEGIDO FORESTAL**  
**G - 01**

Se podrán conceder las licencias o autorizaciones previstas en los instrumentos normativos que establezcan y regulen la protección o afección.

**SUELO RURAL CANTERA**  
**G - 02**

Suelo rural en transformación para la explotación de canteras en el que el régimen será el derivado de la concesión y del plan especial que la regula



**MONTGÓ**

## **SUELO RURAL PROTEGIDO**

### **M - 0 1**

Suelo rural protegido incluido en el PORN del Montgó según delimitación establecida en el Decreto 110/1.992  
de la Generalitat Valenciana del Parque Natural del Montgó.

Se incluyen en éste ÁMBITO las zonas calificadas como Áreas Naturales en el Plan General Transitorio de Denia  
Se podrán conceder las licencias o autorizaciones previstas en los instrumentos normativos que establezcan y  
regulen la protección o afección.

# RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL MUNICIPIO DE DENIA

S U B - A N E X O S

## SUB-ANEXO 1 - INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

La entrada en vigor del Régimen Urbanístico Transitorio, sobre los edificios e instalaciones existentes antes de su aprobación, se regirá por lo previsto en el artículo 111 de la Ley Urbanística Valenciana.

### DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

**Edificaciones Consolidadas** son las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

### EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1.- A los efectos del presente Régimen Urbanístico Transitorio, sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o sus partes correspondientes, que sean materialmente separables, que ocupen suelo destinado por el planeamiento a viario, dotaciones, o espacios libres públicos.

2.- La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro legalmente exigidos, con las limitaciones anteriores.

El Ayuntamiento llevará un Registro Municipal de Edificaciones y/o instalaciones en Régimen de Fuera de Ordenación, distinguiendo, al menos, las siguientes situaciones posibles:

#### Fuera de ordenación manifiesta consecuencia de utilización de suelos de uso y dominio público

##### **1.1.Concepto**

Se consideran en situación de fuera de ordenación manifiesta aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos legalmente edificados, que resulten radicalmente incompatibles con la ordenación vigente al ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable.

No obstante, cuando ocupen espacios libres previstos por el Régimen Urbanístico Transitorio pero las edificaciones puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria (inferior al 5%) de la superficie dotacional prevista, no se entenderán fuera de ordenación manifiesta sino sobrevenida.

Asimismo, cuando ocupen suelos para equipamientos previstos por Régimen Urbanístico Transitorio pero las edificaciones puedan ser de utilidad para el uso dotacional previsto, no se entenderán fuera de ordenación manifiesta sino sobrevenida.

### **1.2.Obras y usos permitidos**

En este tipo de situaciones no se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales de estos edificios sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación para evitar riesgos a la seguridad pública y privada.

### **Fuera de ordenación sobrevenida. Construcciones, edificaciones y usos no ajustados al régimen urbanístico transitorio**

#### **1.1.Concepto**

1.- Se consideran en esta situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos legalmente construidos, que siendo inicialmente compatibles con la ordenación vigente, sin embargo han devenido incompatibles como consecuencia del régimen transitorio aprobado. También tienen esta consideración las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al régimen transitorio, no tengan la consideración de "fuera de ordenación manifiesta" según lo dicho en el epígrafe anterior.

2.- Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, o la normativa sectorial sobre retiros (carreteras, cauces, costas, ...), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

3.- Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.

## **1.2.Obras y usos permitidos**

En este tipo de situaciones no se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales de estos edificios sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación para evitar riesgos a la seguridad pública y privada.

### **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

1.- Podrán admitirse en todo el término municipal, autorizaciones, con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional en las situaciones siguientes:

- En los terrenos incluidos en el ÁMBITO de una actuación integrada, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial.
  - En suelo sin programación, en los términos fijados en las Legislación Urbanística
- 2.- La licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, y podrá otorgarse siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.
- 3.- La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.
- 4.- La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización.

## SUB-ANEXO 2 - 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.

### **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.

### **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 retranqueo 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 tamaño máximo 2 m<sup>2</sup> 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 definidos en la ordenación pormenorizada.

### **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.

### **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 m<sup>2</sup> y excepcionalmente se permitirá parcela mínima de hasta 600 m<sup>2</sup>. siempre que la parcela original fuese igual o superficie superior a 800 m<sup>2</sup> y se encontrase afectada por viales (parcela residual).
4. En UP, unifamiliar pareada en cualquier zona la parcela mínima será 1.200 m<sup>2</sup>.
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.

#### **UNIFAMILIAR EN FILA (UF)**

Se define como edificación para viviendas unifamiliares, con una o dos medianeras, retranqueado respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela. Tendrán 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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:

- La parcela mínima, en cualquier zona será de 3.000 m<sup>2</sup>.
- El número de viviendas será como máximo el correspondiente a asignar 200 m<sup>2</sup> de parcela por vivienda.
- La separación máxima a linderos y viario será de 5 m.
- La separación entre cuerpos de edificación será de 5 m.

### **INDUSTRIAL (IN)**

Se define como edificación baja exenta del tipo nave, usual en las instalaciones industriales. Tendrá la siguiente limitación:

Deberá retranquearse de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor de 5,00 m.

## SUB-ANEXO 3 - USOS

### **USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación del Régimen Urbanístico Transitorio y que resulten disconformes con el mismo, se considerarán como fuera de ordenación.

### **USO GLOBAL RESIDENCIAL**

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

2. 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**

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 parcela 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 parcela independiente para nuevas implantaciones.

- El uso comercial que tenga consideración de gran superficie comercial solo se admitirá en edificio exclusivo

## **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.

2. 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.

3. 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.

## **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 Fichas de Zona. Los Terciarios no incluidos en las fichas anteriores, se regirán por los parámetros de la zona.

### Clases

Bajo un punto de vista urbanístico, a los efectos de su pormenorización y el establecimiento de condiciones particulares, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso, 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.

## **EQUIPAMIENTOS**

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución del Plan y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien, en los supuestos que mediante la correspondiente Ordenanza se detallen, la gestión puede atribuirse al sector privado.

Con carácter general el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destine respetando las condiciones del entorno.

#### Condiciones de la edificación

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas de la 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 respecto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

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

### **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, ni en las de Ensanche con tipología de Manzana Cerrada o Densa.

Los establecimientos que se pueden acoger a la presente normativa son 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, cumplan 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 de cada zona 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 queda 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. Dichas terrazas cubiertas y sin cierre perimetral solo 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 contabilizaran 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 perfilería metálica, vista o oculta y vidrio).