

PLAN GENERAL
ESTRUCTURAL
DÉNIA

VERSIÓN DEFINITIVA 2023

M E M O R I A

DESCRIPCIÓN_y
JUSTIFICACIÓN
del PLAN PROPUESTO

ÍNDICE

- TEXTO

- ANEXOS:
 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA abril2022
 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - MUESTRAS DEL MERCADO INMOBILIARIO
 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA nov2022
 - ESTUDIOS DE INUNDABILIDAD:
 - SECTOR PLAYA-TORRECREMADA sept2018
 - SECTOR PINARET feb2019
 - ESTUDIO ACÚSTICO feb2023

PLAN GENERAL
ESTRUCTURAL
DÉNIA

VERSIÓN DEFINITIVA 2023
M E M O R I A

DESCRIPCIÓN y
JUSTIFICACIÓN
del PLAN PROPUESTO

T E X T O

ÍNDICE

1 DESCRIPCIÓN

1.1 OBJETIVOS

- 1.1.1 OBJETIVOS GENERALES
- 1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1.2 UMBRALES

1.3 DIRECTRICES

- 1.3.1 ESQUEMA TERRITORIAL DE DESARROLLO A LARGO PLAZO PROPUESTO
 - 1.3.1.1 GENERACIÓN
 - 1.3.1.2 ESQUEMA ADOPTADO
 - 1.3.1.3 EFECTOS
 - 1.3.1.4 DIRECTRICES

1.4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA

1.4.1 GENERACIÓN

1.4.2 DESCRIPCIÓN

- 1) CONSOLIDADO URBANO
- 2) NUEVOS DESARROLLOS URBANOS PROPUESTOS
- 3) NUEVOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES PROPUESTOS
- 4) ORDENACIÓN DEL MEDIO RURAL

1.5 GESTIÓN DE SUELO PROPUESTA

1.5.1 IDEA GLOBAL

1.5.2 SUELO URBANIZADO

- 1.5.2.1 Régimen convencional
- 1.5.2.2 Régimen excepcional
- 1.5.2.3 Gestión de las Reservas de Aprovechamiento

1.5.3 SUELO NO URBANIZABLE

1.5.4 SUELO URBANIZABLE

1.5.5 EXPROPIACIONES PREVISTAS

1.6 INFRAESTRUCTURA VERDE

2 JUSTIFICACIONES

2.1 MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ADOPTADO

2.2 UMBRAL DE POBLACIÓN

2.3 ASPECTOS ESPECÍFICOS

- 2.3.1 SUPERFICIE DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS
- 2.3.2 RECURSOS HÍDRICOS
- 2.3.3 VÍAS PECUARIAS
- 2.3.4 PARQUES Y JARDINES
 - A PARQUES
 - B TOTAL
- 2.3.5 VIVIENDA
- 2.3.6 DOTACIONES DOCENTES PÚBLICAS
 - plano: Nuevos Centros Docentes (3 hojas DIN A3)**
- 2.3.7 INUNDABILIDAD
- 2.3.8 SOSTENIBILIDAD
- 2.3.9 DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO
- 2.3.10 ACÚSTICA
- 2.3.11 RN 2000
- 2.3.12 PROTECCIÓN DE SUELOS
- 2.3.13 MOVILIDAD
- 2.3.14 SUFICIENCIA DEL SUELO PARA ACTIVIDADES
- 2.3.15 TRATAMIENTO DE LOS "COMPROMISOS"
- 2.3.16 OBJETIVOS ESPECÍFICOS
- 2.3.17 COSTAS
- 2.3.18 CARRETERAS
- 2.3.19 INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- 2.3.20 RESÍDUOS
- 2.3.21 VÍA LITORAL

2.3.22 INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS AL POR MENOR

2.3.23 ACTIVIDADES MINERAS

2.3.24 VIABILIDAD

2.3.25 MEMORIA DEMOCRÁTICA

2.3.26 INFANCIA Y ADOLESCENCIA

1 DESCRIPCIÓN

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 OBJETIVOS AMBIENTALES Y GENERALES

Derivados de la directriz 3.2 de la ETCV (Se especifican, fundamentan y detallan en los Estudios Informativos integrados en esta memoria):

- Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Consideración del paisaje como criterio de ordenación del territorio.
- Diversificar la estructura productiva del municipio.
- Utilización racional del suelo.
- Mejora de las condiciones de acceso a la vivienda.
- Previsión de gestión de la totalidad del suelo dotacional.
- Preservación del patrimonio cultural y natural.

1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Posibilitar la constitución de *Dénia*, como un foco relevante de destino turístico, no solo vacacional.
- Configurar su núcleo urbano y entorno inmediato como una ciudad funcionalmente compleja, habitable, dotada y sostenible.
- Mantener a *Dénia* sócio-económicamente, como núcleo urbano líder de la *Marina Alta*.
- Dotar a *La Xara* de recursos de ordenación que permitan su desarrollo sócio-económico
- Mantener el carácter de “pueblo” de *Jesús Pobre*.
- Preservar los recursos territoriales de *Dénia*.
- Compactar el desarrollo urbano dianense
- Minorar el consumo de recursos hídricos

1.2 UMBRALES

1.2.1 GUÍA:

Los parámetros “umbral” máximos que guían la elaboración del Plan se detallan en la Memoria/Estudios Informativos: 1.4.3 ETCV (población y ocupación de suelo por nuevos desarrollos) y 1.4.8 RECURSOS HÍDRICOS:

- Población residente máxima: Crecimiento 1,25% anual
- Crecimiento máximo del suelo residencial: 83,67 Ha
- Crecimiento máximo del suelo para actividades: 69,88 “
- Recursos hídricos disponibles: 8,35 Hm3/año

1.2.2 NORMATIVOS

No obstante, lo anterior este PGE determina y parametriza normativamente otros umbrales. Son los siguientes:

	4 AÑOS	10 AÑOS	20 AÑOS
POBLACIÓN (nº habitantes)	45.000	48.000	50.000
NUEVA OCUPACIÓN DE SUELO POR NUEVOS DESARROLLOS ha			
RESIDENCIALES	0,00	48,21 ¹	52,94 ²
ACTIVIDADES	0,00	26,64 ³	32,27 ⁴
CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS Hm3	6,50	6,78	7,46

¹ PT y CÇ

² Esta cifra corresponde a los nuevos desarrollos residenciales propiamente dichos, sin incluir las dotaciones externas a ellos, pero adscritas a los mismos a los efectos de su gestión.

³ TT+MI

⁴ Ídem, ídem, respecto a nuevos desarrollos para actividades.

1.3 DIRECTRICES

1.3.1 ESQUEMA DE DESARROLLO TERRITORIAL A LARGO PLAZO

1.3.1.1 GENERACIÓN

La elección inicial de un modelo “físico”, o esquema, de desarrollo territorial a largo plazo ha sido uno de los aspectos que, para esta versión del PGE, se ha realizado con mucha antelación, a fin de que que guiara las sucesivas propuestas que se han ido formulando.

Ya en abril 2016 se redactó un documento de Directrices a Largo Plazo que, junto con el Avance del PGE o Principales Propuestas de mayo 2016, se sometió a Participación Pública en el otoño de 2016, proceso en el que no recibió observaciones negativas, aunque sí se solicitaron aspectos que se han estimado y que deben incluirse en el modelo que finalmente se adopte.

Dicha elección partió de la formulación de dos ALTERNATIVAS: A y B, cuyos esquemas y sintética descripción se insertan a continuación. Ambos mantienen la Infraestructura Verde Inicial, desarrollan los criterios enunciados y coinciden en el tratamiento de los elementos y espacios exteriores al núcleo urbano principal, concretamente:

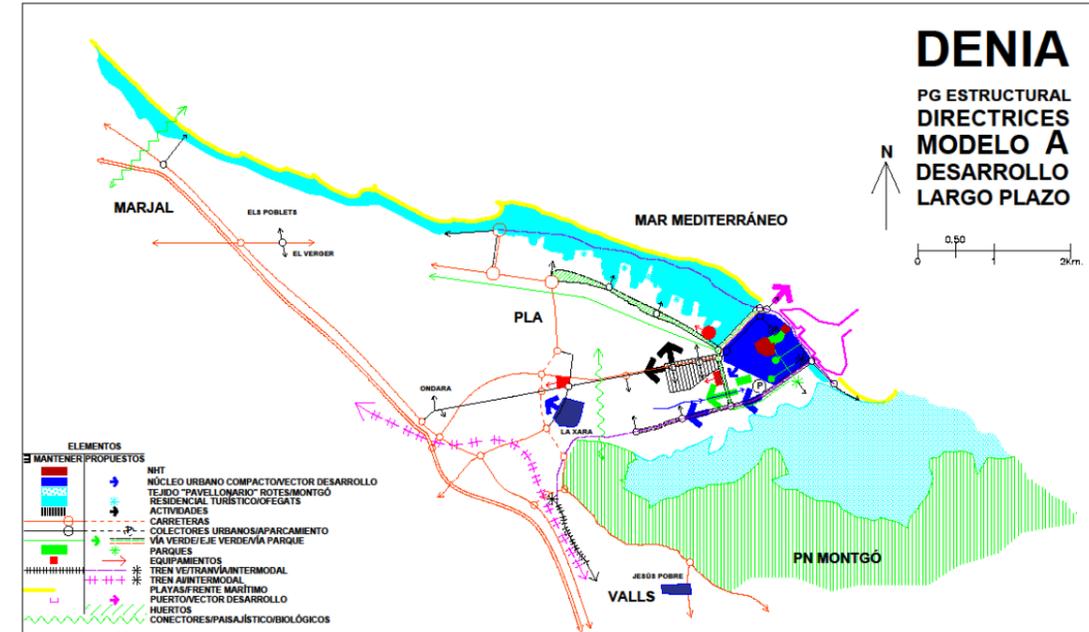
- Conectan la CV 725 (acceso a Dénia desde la AP7/N332, con la Av. Joan Fuster y con **casi**⁵ el acceso al puerto. Las necesidades de drenaje, la dificultad de trazado y la diversidad funcional, y, por tanto, de Beneficiados-Responsables en su ejecución, llevarán, probablemente, a un diseño tipo “vía parque”.
- Completan el borde oeste del núcleo urbano
- Conexión entre CV7235 (La Xara-Xàbia) - CV 724 (Pedreguer-CV723 (Cº Viejo Gandía) – Antigua Carretera Dénia-Ondara - CV725 (Acceso a Dénia desde AP7 y N332) – CV724. Como corolario La Xara resulta circunvalada, lo que permite su desarrollo hacia el oeste de su actual consolidado. La actual travesía se configura como futuro lugar central de ese núcleo.
- Transporte público con plataforma reservada (tranvía o, mejor, BTR) Molins-Port-Rotes, siguiendo la traza de la CV 7301 (Ctra. Les Marines) y del frente portuario.
- Acceso a Les Marines en peine desde la CV723, que se desdoblara desde la CV724 hasta el núcleo urbano de Dénia, manteniendo el trazado actual y previéndose otro, más o menos paralelo, hacia el mar. Entre ambos banda verde (ajardinada y/o de huertos urbanos).
- Posibilidad de nuevos desarrollos terciarios (hoteleros y/o actividades) en el primer tramo de Les Marines (hasta aprox. Molins), en emplazamientos no inundables o que resuelvan este aspecto sin influencia sobre el consolidado de su entorno.
- La intermodal de los ferrocarriles conlleva accesos y un pequeño nuevo polígono para Actividades, especializado.
- El acceso al puerto comercial se realiza desde su extremo oeste en contacto con tierra (Pza. Benidorm). El frente portuario pierde su actual carácter de carretera urbana: atravesar el núcleo urbano de Dénia desde las conexiones litorales ha de hacerse bordeándolo por el interior.
- Los grandes equipamientos, consumidores de superficies de suelo apreciables, seguirían, lógicamente, en sus actuales emplazamientos, pero se les asocia vectores de desarrollo a largo plazo: Hospital: Oeste; Instalaciones Deportivas: congelar el estado actual del complejo junto al Cº. Viejo de Gandía (por inundabilidad) ampliación del conjunto del “polígono”; Cementerio (caso de reputarse ahora como necesario): Este.

Pero se diferencian claramente en el tratamiento del posible desarrollo del núcleo urbano.

⁵ Resolver este “casi” es uno de los aspectos importantes que debe afrontar este PGE, pero es un aspecto que exige el detalle y el consenso con Costas: merece un estudio específico.

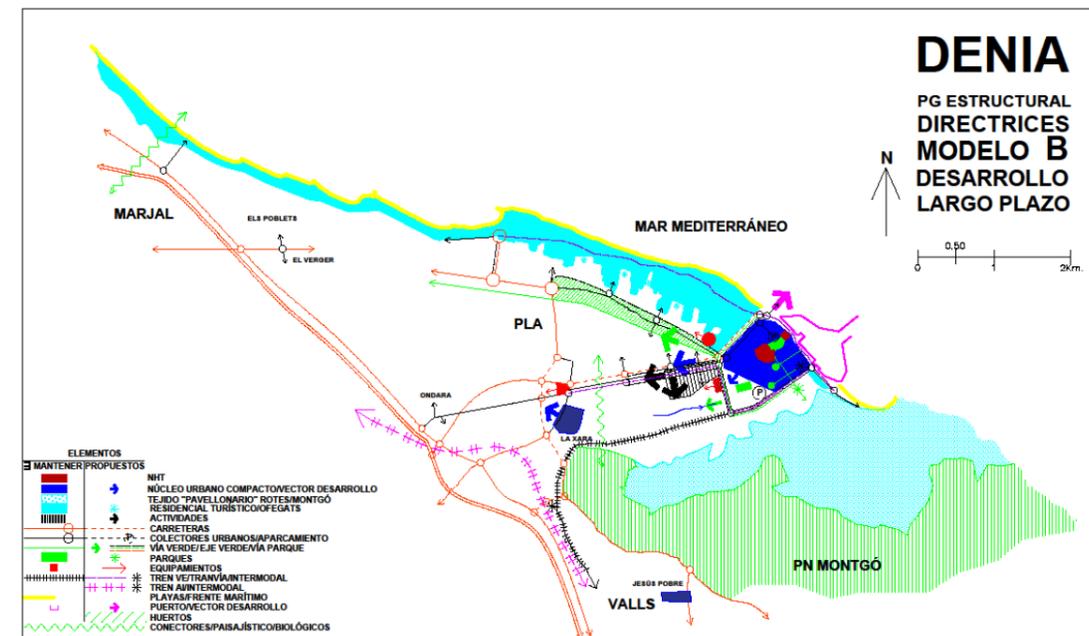
A:

- Centra ese desarrollo a largo plazo en un doble vector, Residencial y Verde, que siguen la directriz de, respectivamente, el trazado del ferrocarril de vía estrecha (que se “tranviarizaría” hasta la estación de Caragussos) y el Bco. Santa Paula. El primero es la continuación natural del que concretarían los sectores vacantes C1 y Pedrera-Azahar, y los desarrollos “comprometidos” del Bosc de Diana. El segundo separa al anterior del “polígono” y, además, laminaría las posibles avenidas provenientes del barranco.
- Dos estaciones intermodales, interconectadas por tranvía:
 - Ferrocarril convencional- ferrocarril vía estrecha, en Caragussos, y
 - Autobuses-Puerto, en la actual estación FEVE y su entorno_
- Dos grandes aparcamientos “urbanos”: Castell (en el “bocado” al turó del mismo o, alternativamente, en el amplio conjunto de terrenos semiurbanizados del entorno del Hort de Morand) y otro en el entorno de Torrecremada.
- Extensión del “polígono”, tanto transversalmente (hacia el norte) como longitudinalmente, hacia el oeste. El límite, de este vector, y del residencial, lo marca el conector paisajístico Benimaquía-Pla ya definido en la Infraestructura Verde inicial.
- La proximidad de los elementos urbanos verdes (Bosc de Diana; P. Saladar – c/Campos-Glorieta, Parc Torrecremada, Vector Verde) entre sí, como entre ese conjunto y el litoral y el frente urbano del puerto, conlleva las conexiones peatonales (o “blandas”) entre ellos.



B:

- Emplaza el eje del vector de desarrollo residencial en Madrigueres Nord, apoyándose en un eje viario nuevo que sería realmente la prolongación (nuevo trazado paralelo al actual) de la CV725 hacia el puerto.
- La actual penetración a Denia abandona su función de acceso y se reconfigura como el bulevar Dénia-Ondara (que cita la ETCV), y sería soporte de un transporte público sobre plataforma reservada (BTR) hasta el Hospital/La Xara, que podría prolongarse hasta la intermodal de Caragussos. Se mantiene el transporte público sobre la ctra Les Marines y se completa con una línea que circunvala el núcleo urbano. El frente portuario queda libre del tráfico de paso.
- Dos estaciones intermodales, interconectadas por el ferrocarril, o, alternativamente, por BTR:
 - Ferrocarril convencional- ferrocarril vía estrecha, en Caragussos, y
 - Autobuses-Puerto, en la actual estación FEVE y su entorno, o, alternativamente y mejor, en el entorno de Torrecremada. Esta alternativa permitiría “liberar” el trazado del ferrocarril que podría destinarse (este aspecto está por estudiar técnicamente) desde Benimaquía hasta el puerto a canal de drenaje en superficie
- Dos grandes aparcamientos “urbanos”: Castell (en el “bocado” al turó) y Torrecremada. Además: aparcamientos asociados a las intermodales
- Extensión del “polígono”, solo longitudinalmente, hacia el oeste y, si no se adopta el eje verde Santa Paula, hacia el sur, hacia el Bco. Santa Paula.
- El eje verde puede mantenerse como en la alternativa A, sobre el Bco. Santa Paula, pero aparece uno nuevo, alternativo del anterior, entre el Cº Viejo de Gandía y la Vía Verde, y, en este caso, El vector verde alternativo: Cº Viejo Gandía, conectaría con el litoral a través de la Vía Parque de acceso al puerto



El modelo que se propone y que ha concretado este PGE es el B, por presentar ventajas significativas respecto al A⁶.

Este último, el B, es el modelo es el que se propone, con simples matizaciones por mayor precisión gráfica, excepto:

- 1) La derivada del trazado y estación de un nuevo acceso ferroviario y, consecuentemente de la estación de autobuses y de FGV.
Esa variación se debe a:
 - a) En 2015-16 el M^o Fomento sacó a exposición pública el Estudio Informativo del Tren de la Costa: Alicante-Valencia. En dicho Estudio se plantea para *Dénia* tres alternativas de estación y dos de trazado. Sintéticamente:
 - Trazado a) En esquema de terminal, con estaciones bien en: a.1) *Joan Fuster-Diana*; ó bien en: a.2) prolongación *Joan Fuster c/v av Montgó* (pda. La Plana). En ambos casos se plantea estación de FGV en conjunción con la de ADIF.
 - Trazado b) En esquema pasante, con estación en *Caragussos*.
 - b) Si bien la conclusión del Estudio concluía con la inviabilidad sócio-económica de la nueva línea ferroviaria, el Estudio de Demanda Potencial de Viajeros en la Estación La Plana del Tren de la Costa, elaborado -bajo la dirección del profesor A. Ortuño Padilla, ICCP- por el Instituto de Investigaciones Turísticas de la Universidad de Alicante, concluye su probable viabilidad.
 - c) La cercanía de la Estación de la Plana respecto al núcleo urbano de *Dénia* aconseja la configuración de una Estación Intermodal: Bus+ADIF+FGV. De hecho, el Estudio de Demanda citado parte de la existencia de esa Intermodal.
 - d) Se aprovecharía la tranviarización, ya prácticamente concluida, de la línea de FGV entre la actual estación y el cruce con la c/Diana, y se completaría hasta la Intermodal.

2) La posibilidad de nuevos desarrollos para actividades en:

- a) En el entorno de *La Xara*, entre el núcleo urbano y el Hospital, enganchado a la CV7221 (Ondara-CV725).
Deriva de una solicitud específica de la EATIM *La Xara*.
- b) En *Caragussos*, aprovechando un nuevo acceso a la CV725 en el entorno de las instalaciones de las plantas de Residuos.
Deriva de una solicitud específica del *Consell Municipal d'Urbanisme*.

- 3) Clarificar la posibilidad de futuros nuevos desarrollos en los entrantes del trasdós de *Les Marines*, fuera de las zonas inundables.
- 4) Previsión de una gran instalación de Desalación de agua de mar en el entorno de *La Plana*.
(ver 2.3.2 RECURSOS HÍDRICOS, más adelante)
- 5) Vía Litoral
(ver 2.3.21 VÍA LITORAL)

1.3.1.2 ESQUEMA ADOPTADO

Es el recogido en el gráfico ETDLP adjunto seguidamente.

⁶ El modelo A es análogo al que, implícitamente, plantea la versión final (mayo 2015, derivada de las dos anteriores: marzo 2015 y diciembre 2014) de la primera formulación de este PGE.

Plantea problemas de inundabilidad (corta el drenaje Montgó-bco. Santa Paula; aumenta la superficie sellada y por tanto la escorrentía potencial sobre el bco. Santa Paula, que es el que la provoca en el entorno del Saladar), si bien se trata de problemas solubles (manteniendo pasos de agua actuales; conduciendo aguas de escorrentía del nuevo desarrollo hacia el litoral), mientras que mitiga otros aspectos de ella (posibilidad de zonas/elementos de sacrificio sobre el barranco-vector verde), pero también un encarecimiento significativo de costos de urbanización (conducción de aguas citada; paso permeable en el tránsito CV725-Joan Fuster: viaducto ca. 150 m).

No es claramente ventajoso en cuanto a movilidad territorial, pues la falta de conexión del actual trazado de FGV con el entorno inmediato (Xàbia, al sur, Ondara, y especialmente, El Verger y Els Poblets, al no.) impide que este pueda funcionar correctamente a escala comarcal, mientras que la necesidad de un sistema guiado de alta capacidad es cuestionable con el modelo territorial existente, y de más que probable mantenimiento.

También es cuestionable el aprovechamiento extremo de la traza FGV como eje urbano básico de transporte, ya que el sistema debe diseñarse buscando la máxima demanda posible y hay elementos que quedan fuera de él (Hospital, Terminal portuaria) o incluso algo alejados (núcleo urbano central). Por otra parte, la probable liberación de la AP7 aumentará significativamente su utilización, y, como corolario, el tránsito por la CV725, que queda alejada del eje de FGV.

Paisajísticamente el vector de crecimiento residencial puede afectar a las visuales hacia el Montgó desde la CV725, vía esta que es el recorrido visual más significativo, si bien este aspecto puede controlarse pues la cota base de las urbanizaciones que quedan inmediatas al sur sería superior a la de cumbre de las nuevas edificaciones residenciales del vector.

La ampliación hacia el oeste del "polígono" comprometen las visuales sobre el Montgó y el Pla.

El modelo B es novedoso en el planeamiento urbanístico dianense. Presenta el inconveniente de afectar al sector Madrigueres Nord de forma que requerirá su remodelación completa, pero aunque hay ofrecimiento de puesta a disposición de la C. Educación los terrenos dotacionales previstos, es posible la reordenación manteniendo una superficie dotacional equivalente y el aprovechamiento previsto.

La proximidad del cauce del Regatxo supone un límite para el nuevo vector, pues su capacidad de drenaje no puede verse afectada.

Permite que la conexión viaria CV725-Joan Fuster, evite la zona inundable del bco. Santa Paula.

Permite, mediante la reutilización del trazado ferroviario como cauce, casi desde el inicio del bco. Santa Paula, mitigar considerablemente la inundabilidad del núcleo urbano.

El vector verde sobre La Marjal podría contribuir a reducir los problemas de inundabilidad derivados del Regatxo y del Alter.

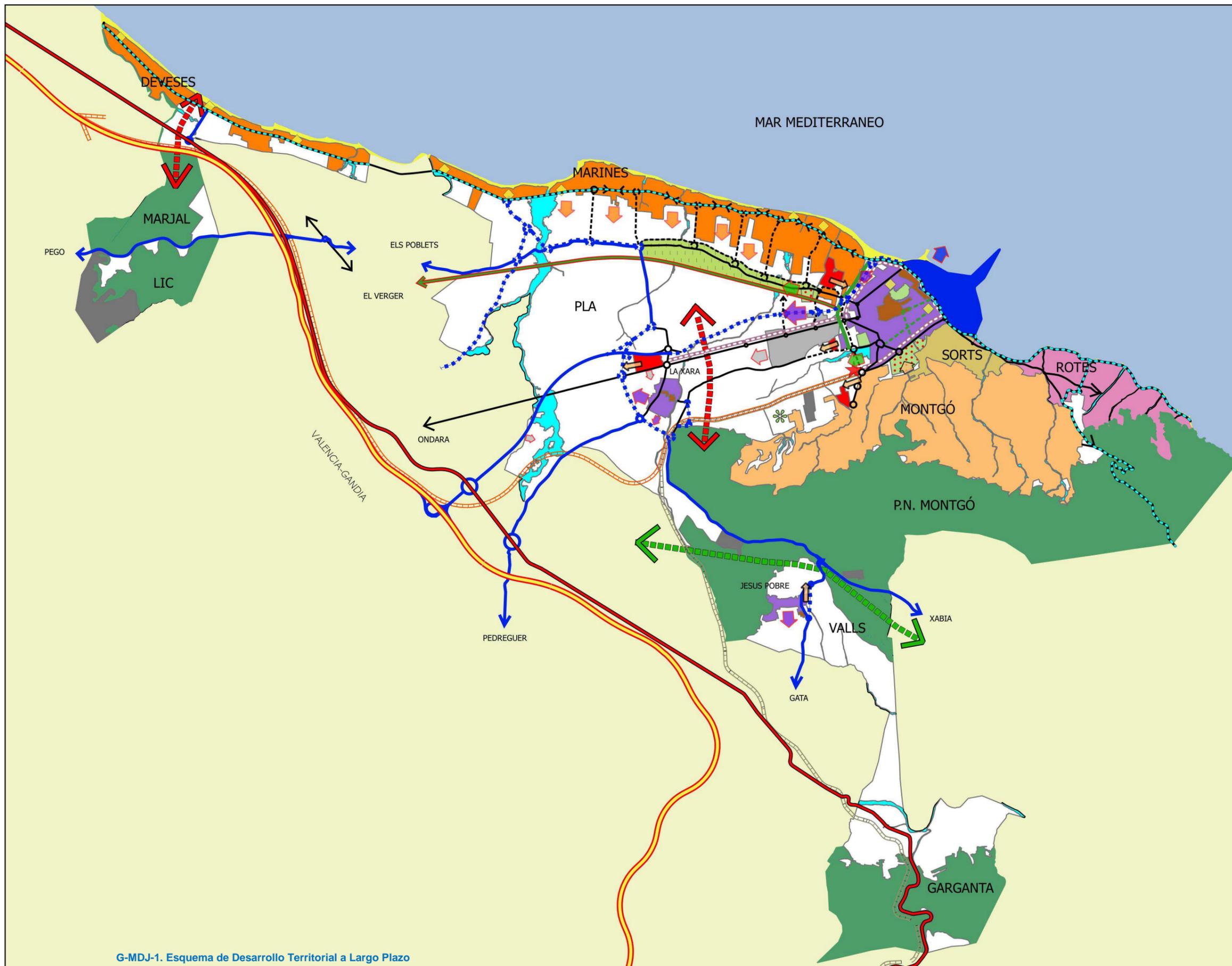
El corredor de movilidad asociado al modelo es más central respecto al sistema territorial y resuelve mejor la accesibilidad a *Dénia* desde la AP7.

Permite la configuración de un sistema de transporte público Hospital-Núcleo-Puerto.

Exige, sin embargo, reconsiderar la estación ferroviaria del núcleo urbano.

El nuevo vector residencial podría obstaculizar las vistas hacia el Montgó desde la CV723.

También la ampliación hacia el oeste del "polígono" comprometen las visuales sobre el Montgó y el Pla.



G-MDJ-1. Esquema de Desarrollo Territorial a Largo Plazo

LEYENDA

- | Existente | Propuesto | |
|-----------|-----------|----------------------------|
| | | Infraestructuras |
| | | AP-7 |
| | | N-332 |
| | | Carreteras |
| | | Colector urbano/ comarcal |
| | | Ferrocarril |
| | | Estación intermodal |
| | | Aparcamientos |
| | | Tranvía / Bus urbano |
| | | Vía Parque |
| | | Calle verde |
| | | Via Litoral |
| | | Desaladora |
| | | Desarrollos urbanos |
| | | Núcleos históricos |
| | | Núcleos urbanos |
| | | Montgó |
| | | Marines |
| | | Rotés |
| | | Sorts |
| | | Diseminados |
| | | Industrial |
| | | Puerto |
| | | Dotaciones |
| | | Otros |
| | | Huertos |
| | | Playas / Litoral |
| | | Parques |
| | | Áreas Naturales |
| | | Rural |
| | | Cauces |
| | | Conector |

© Institut Cartogràfic Valencià
 Sistema de referencia ETRS 89 (European Terrestrial System 1989) y proyección cartográfica UTM referida al uso 30 Norte

DÉNIA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AJUNTAMENT DE DÉNIA

DIRECTRICES

CODIGO PLANO:ETDLP

OFICINA MUNICIPAL PLANEAMIENTO

ESQUEMA TERRITORIAL DESARROLLO LARGO PLAZO

NÚMERO DE HOJA: -



ESCALA 1:60.000

VERSION FINAL 2022

1.3.1.3 EFECTOS

En este Plan los efectos del esquema van algo más allá de servir de guía a las propuestas de desarrollo urbanístico explícitas y que se contienen en el presente PGE en su formulación inicial; sino que también afectan a las futuras aún por formular, en el sentido de que deben contrastarse con este esquema territorial, y de su compatibilidad o no con él debe derivarse un juicio para su admisión o no, o, en su caso, sobre la conveniencia de revisar el Plan General. Este contraste debe alcanzar no solo a posibles nuevas Actuaciones Integradas no previstas en el PGE, sino también a nuevos elementos infraestructurales y a nuevos usos y edificaciones en el medio rural, ya sean dotacionales o privados. Este aspecto tiene un reflejo normativo.

1.3.1.4 DIRECTRICES

1) Priorización

1º Es el núcleo urbano de *Dénia* y, más concretamente, su entorno inmediato, donde podrán resolverse varios de los problemas relevantes de ordenación que presenta aquel:

- Dotación de Parques,
 - Acceso al puerto,
 - Liberación del frente portuario,
 - Accesibilidad general,
 - Aparcamientos,
 - Equipamientos:
 - Ampliación IES *Mª Ibars*
 - Aparcamientos Polideportivo
 - Protección v/Inundabilidad del bco. *Santa Paula* y barrancos del *Montgó*,
- y es, consecuentemente, ahí donde el Plan debe emplear la parte sustantiva de los recursos de ordenación de que dispone.

2º Las Áreas Residenciales, son el reino de las residencias turísticas y de la segunda residencia: orden, urbanización y consolidación son sus prioridades.

3º *La Xara* y *Jesús Pobre* funcionan como núcleos muy relacionados con *Dénia*, especialmente el primero, pero con un nivel de autonomía urbanística muy acusado: deben atenderse casi de forma autónoma.

2) Parametrización

1º La previsión de suelo para actividades puede ser bastante más limitada que el umbral inicial, toda vez que el principal nicho de actividad (hostelería) tiene sus establecimientos asociados al uso residencial.

1.4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA

1.4.1 GENERACIÓN

La conjunción de:

- Infraestructura Verde Inicial
- Ordenación Estructural Actual,
- Esquema Territorial de Desarrollo a Largo Plazo,
- Compromisos adquiridos,
- Límite superficial de los Nuevos Desarrollos, derivado de la ETCV,
- Conclusiones de los estudios específicos realizados:
- Estudio [Previo] de Inundabilidad del entorno del núcleo urbano,
- Paisaje
- Demanda viajeros para la estación del Tren de la Costa de La Plana
- Objetivos, Umbrales y Directrices

lleva, con facilidad, a una versión inicial de ordenación propuesta, derivada de los siguientes

CRITERIOS:

- 1) Asunción de las piezas urbanas consolidadas, delimitadas y caracterizadas en el estudio informativo El Consolidado Urbano: Formación y Análisis.
Esta asunción implica también la previsión de los ámbitos de los futuros planes de ordenación pormenorizada: uno por cada una de las grandes áreas en que se han agrupado aquellas: *Dénia*; *La Xara*; *Jesús Pobre*, *Marines-Deveses*, *Les Rotes*, *Sorts*, *Montgó* y *Diseminado*.
- 2) La limitación de los nuevos desarrollos residenciales a ámbitos que:
 - a) Se emplacen en el entorno inmediato del núcleo urbano de *Dénia* o, en su caso, de los núcleos urbanos tradicionales: *La Xara* y *Jesús Pobre*, y sigan las directrices a largo plazo esquematizadas en el ETDLP; también en el trasdós del consolidado de *Marines*, limitado al rellenado de huecos/entrantes.
 - b) En su caso, se hayan desplegado actuaciones con un nivel de compromiso elevado y que:
 - 1º aunque jurídicamente no se tenga que respetarlas en los términos inicialmente planteados, conviene continuarlas, y
 - 2º sean compatibles con el Esquema Territorial de Desarrollo a Largo Plazo⁷.
 - c) Conviene, por la inclusión -o por la simple posibilidad de albergarlos- de elementos infraestructurales de especial importancia, previstos en el ETDLP⁸.
 - d) Se puede resolver los problemas de inundabilidad que puedan presentar.
 - e) Sumados:
 - entre sí, y
 - a los pequeños nuevos desarrollos propuestos en *La Xara* y *Jesús Pobre*, siguiendo el ETDLP, y
 - a las Actuaciones Integradas pendientes de finalización y sobre los que no se ha iniciado la declaración de caducidad o procedimiento análogo:
no exceden del límite impuesto por la ETCV.
- 3) La limitación de los nuevos desarrollos terciarios a:
 - a) La ampliación del *Polígono* según la directriz hacia *Ondara* señalada en el ETDLP
 - b) La previsión de un pequeño sector entre *La Xara* y el Hospital, contemplada también en el ETDLP.
 - c) Trasdós *Marines*, preferentemente hoteleros.
- 4) Nuevas/Ampliación de piezas dotacionales
 - a) Parques

⁷ Es el caso del entorno del *Bosc de Diana*.

⁸ Es el caso del entorno, aún por urbanizar, entre el núcleo urbano de *Dénia* y *les Marines* (antiguo sector Ronda Norte), que puede albergar tanto un acceso al puerto como incluir la comunicación entre la CV723 (hoy *av. Gandía*) y la Pza. París (hoy *Jaume I*), de forma que queda configurado un conjunto viario de alta capacidad que bordea al núcleo urbano y que permite un cómodo el acceso al puerto desde la red de carreteras. También de *Madrigueres Nord*, que presenta la posibilidad de albergar/incluir parte de la traza alternativa de la CV725 que plantea el Modelo Territorial de Desarrollo a Largo Plazo.

Se sigue el MTDLP:

- 1º Completar los parques iniciados: *Bosc de Diana* 1 y 2 con los terrenos al sur de ellos, formando un parque de gran tamaño, que, además de su función como tal parque, sirva de drenaje a las aguas del Mongó que vierten hacia el núcleo urbano⁹.
 - 2º Iniciar el parque que entre la Vía Verde (que sigue la traza del desmantelado ferrocarril de vía estrecha *Dénia-Carcaixent*) y la CV723 se prevé en el ETDLP. Polideportivos
- b) Se siguen las directrices expresadas en el MTDLP en cuanto a la ampliación de los polideportivos.
- c) -Estación Intermodal
- 5) Grandes elementos infraestructurales
- a) Carreteras y Accesos
- El criterio es recoger solo aquellos elementos de las grandes infraestructuras previstas en el Modelo que tengan sustento técnico al menos con un Estudio Previo. En caso contrario no se recogerán o se hará de forma sucinta a los solos efectos de proteger los terrenos por los que, de forma aproximada, puedan discurrir sus posibles trazados. Esto se da en la variante interCVs en el entorno de *La Xara* y en el desdoblamiento de la CV 723. No así en el nuevo acceso ferroviario, del que se parte de un trazado a nivel de estudio previo).
- 6) Vías Pecuarias¹⁰
- Los problemas que presentan estas vías en el medio urbano puede que, para su resolución, superen el ámbito de los futuros planes de ordenación pormenorizada (ver criterio 1 anterior), y que exijan encuadrar el problema a nivel global (TM), por lo que el criterio es resolver a nivel de ordenación estructural el trazado de las vías pecuarias que transcurran por medio urbano.
- 7) Medio rural
- Medio Natural protegido (PN *Montgó*, PATFOR, etc), Inundabilidad (Alberca, Girona, Racons, etc) y Paisaje, son los principales aspectos que modelarán positivamente la caracterización urbanística del medio rural: el Estudio de Paisaje y la cartografía de inundabilidad integrada en los Estudios Informativos de esta Memoria desarrollan estos aspectos que conducen directamente a caracterizaciones urbanísticas pre-normativas.
- Pero hay otro aspecto relevante: la calidad agrológica del *Pla de Dénia*, calidad reconocida históricamente y que ya tuvo una traducción urbanística en el PGOU 1972 (suelo rústico de interés agrícola). Hoy la agricultura está en crisis pero es una crisis que ha de resolver ella y el urbanismo poco puede aportar, pero lo que no puede hacer, y hasta ahora, desde los planeamientos urbanísticos que sucedieron al de 1972, se ha hecho, es dificultar que lo pueda hacer: el *Pla de Dénia* no puede ser soporte de nueva vivienda en diseminado ya que esa permisividad conduce, en este entorno que goza de buena posición urbanística y de buenas condiciones ambientales, a un precio de la tierra muy alejado del derivado de un mercado de suelo agrícola, y, en definitiva, impide su utilización agrícola.

1.4.2 DESCRIPCIÓN

Es la reflejada en el plano P.ZN+RP.

Se puede distinguir:

1 CONSOLIDADO URBANO

Es el formado por la conjunción de las diferentes piezas urbanas, citadas más arriba. Son ámbitos urbanizados, cuyo desarrollo puede y debe realizarse normalmente mediante Actuaciones Aisladas, sin perjuicio de que, excepcionalmente, por razones de homogeneidad u otras objetivas, puedan delimitarse -en los Planes de Ordenación Pormenorizada que se redacten en desarrollo del presente PGE- ámbitos cuyo desarrollo

procederá por Actuación Integrada o que, incluso sin delimitarse en el POP, se puedan llevar a cabo directamente por los mismos motivos.

Casi todas estas piezas son residenciales; si bien hay algunas destinadas a actividades económicas, como uso característico o dominante (*Senieta*, en *Baix la mar*, y Polígono) o también piezas dotacionales¹¹ (*Castell*, *Torrecremada*, Polideportivo, *Cementeri*, *Pedrera*, *BD3*).

Su caracterización y delimitación es coincidente con las especificadas en el estudio informativo reseñado más arriba, si bien excepcional y puntualmente se ha alterado alguna delimitación para adaptarla a nuevas situaciones de entorno derivadas de algún nuevo elemento dotacional estructural, normalmente, pero no solamente, viario, o que su muy pequeño tamaño impide que se considere como alternativa la previsión de un nuevo sector de suelo urbanizable, y se aprovecha la flexibilidad que permite el art. 25.2.b TR LOTUP.

Se han codificado, y elaborado para cada una de ellas una ficha, con el formato exigido por TRLOTUP, en la que se indica diferentes datos de cada pieza, y, especialmente, se dan los objetivos básicos a que debe atenderse la ordenación pormenorizada que, en desarrollo de este PGE, se elabore.

Obviamente hay determinaciones y datos que se dan en la ficha y que deben ceder ante los que se obtengan en el/los Plan/es de Ordenación Pormenorizada ya que solo a ese nivel es posible obtener delimitación precisa de cada pieza¹². Estos datos, entre los que tienen carácter normativo, son la superficie y el IEB (Índice de Edificabilidad Bruta).

Las diferentes piezas urbanas se han agrupado en entornos territoriales:

- *Dénia*
- *Jesús Pobre*
- *La Xara*
- *Marines-Deveses*
- *Rotes*
- *Sorts de la Mar*
- *Montgó*
- *Diseminado*
- *Polígono*

que presentan cada uno una lógica común, por lo que son ámbitos a los que corresponde, en desarrollo de este PGE, un Plan de Ordenación Pormenorizada específico, y así se recoge en la normativa.

La excepción son las piezas urbanas para las que la ordenación pormenorizada se remite, por su mayor complejidad/dificultad, a Plan de Reforma Interior (PRI), caso que se da solo en *Senieta*.

El plano-guía P.AUR, inserto seguidamente, se indica el emplazamiento de dichos entornos.

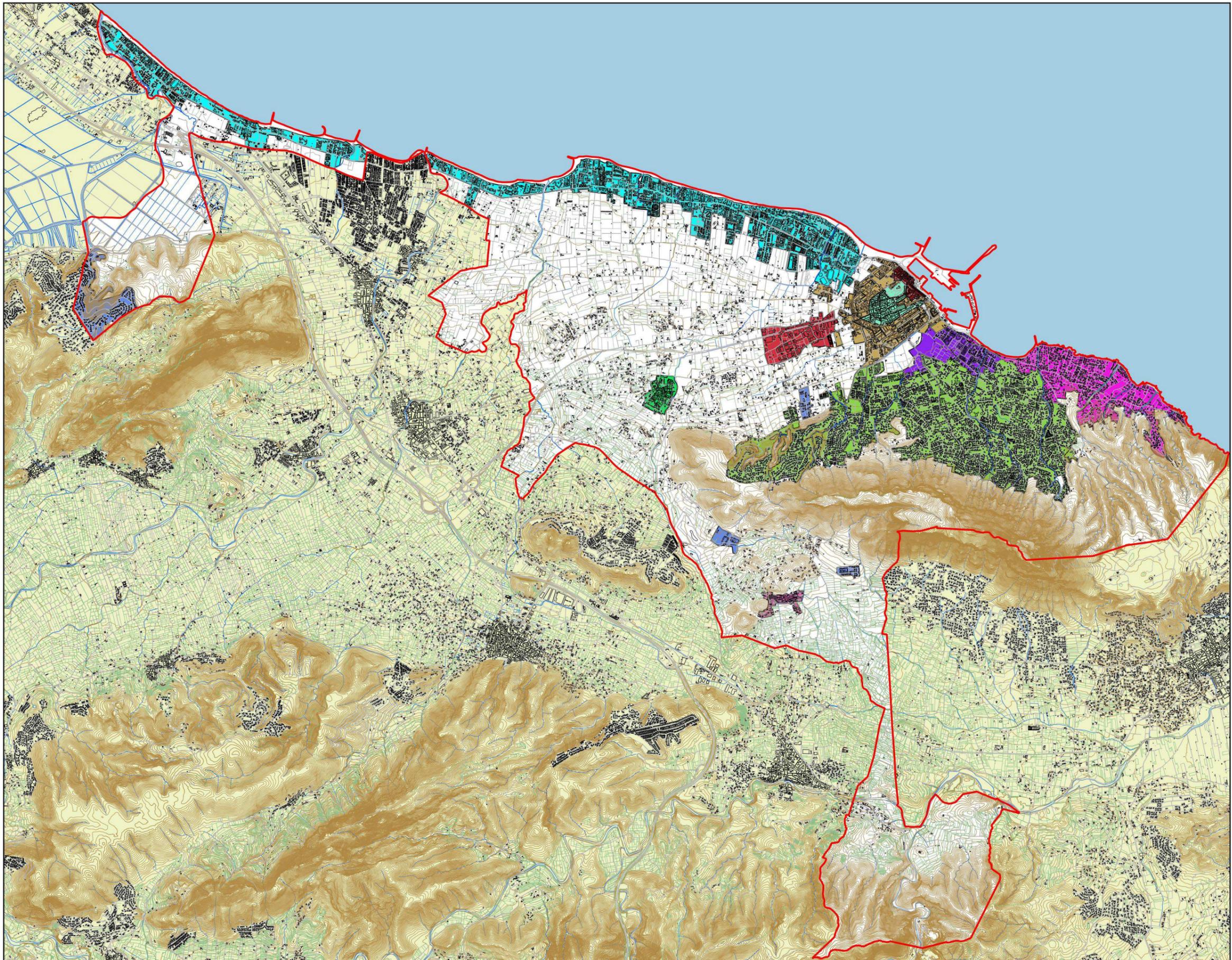
La tabla EI-T2 de los Estudios Informativos de esta misma Memoria recoge, agrupadas según la lógica expresada, las diferentes piezas, especificando su código, uso característico o dominante, superficie en Ha, IEB, y densidad, potencial de edificación, etc.

⁹ Criterio derivado del Informe de PATRICOVA de 18.06.2018 a la vpr12017 de este PGE.

¹⁰ Las vías pecuarias han estado hasta no hace mucho tiempo poco o apenas custodiadas, de ahí que, en la realidad, presenten muchas veces anchos inferiores a los aprobados. La ausencia de deslinde ayuda a mantener esa situación, pero, con la nueva legislación, éste se confía en sus tramos urbanos al planeamiento urbanístico. En el medio rural, e incluso en el urbanizable, esta situación no es problemática ya que, en el primero, cada autorización puntual de un cercado de terrenos recayentes a la vía supone un deslinde asimismo puntual, y en el segundo la sustitución del orden rural por el urbano, que se ha de realizar con un plan parcial de ordenación (pormenorizada) implica también la del trazado de la vía pecuaria.

¹¹ Son elementos de gran tamaño, algunos de los cuales -*Castell*- fueron históricamente piezas urbanas, y, por su tamaño, no resulta lógico adscribirlos a piezas urbanas convencionales. Presentan una lógica de ordenación propia, alejada de las piezas convencionales, en las que el/los uso/s privativo/s, son los protagonistas.

¹² Dado que normalmente la delimitación en este PGE es, lógicamente, esquemática, no pormenorizada. Este aspecto se aprecia claramente en las piezas urbanas centrales de los núcleos urbanos propiamente dichos. Lo normal es que la pieza de delimitación atravesando manzanas ya que el elemento generador es la calle, y el límite en cada caso se deriva del de las parcelas edificables que a ella recaen y de ella se sirven; entonces el límite con otra pieza que comparta manzana con ella suele ser un límite que en la realidad, especialmente en las piezas históricas, es dentado, fruto de segregaciones individuales no normadas. En este PGE ese límite se ha esquematizado y simplificado ya que reflejarlo fielmente habría exigido un reconocimiento pormenorizado de él, reconocimiento impropio del nivel estructural. Igual ocurre con el perímetro externo -al entorno rural- de cada pieza.



- Leyenda**
- Mar Mediterráneo
 - Termino municipal
- ÁREAS URBANAS**
- BAIX LA MAR
 - DALT DENIA
 - DISEMINADOS
 - DENIA
 - POLIGONO
 - JESUS POBRE
 - LES ROTES
 - LA XARA
 - MARINES DEVESES
 - MONTGO
 - SORTS

© Institut Cartogràfic Valencià
 Sistema de referencia ETRS 89 (European Terrestrial System 1989) y proyección cartográfica UTM referida al uso 30 Norte

DÉNIA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AJUNTAMENT DE DÉNIA

ESTUDIOS INFORMATIVOS

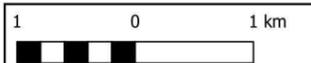
CODIGO PLANO: **P.AUR**

OFICINA MUNICIPAL PLANEAMIENTO

ÁREAS URBANAS - PLANO PILOTO

NÚMERO DE HOJA: -



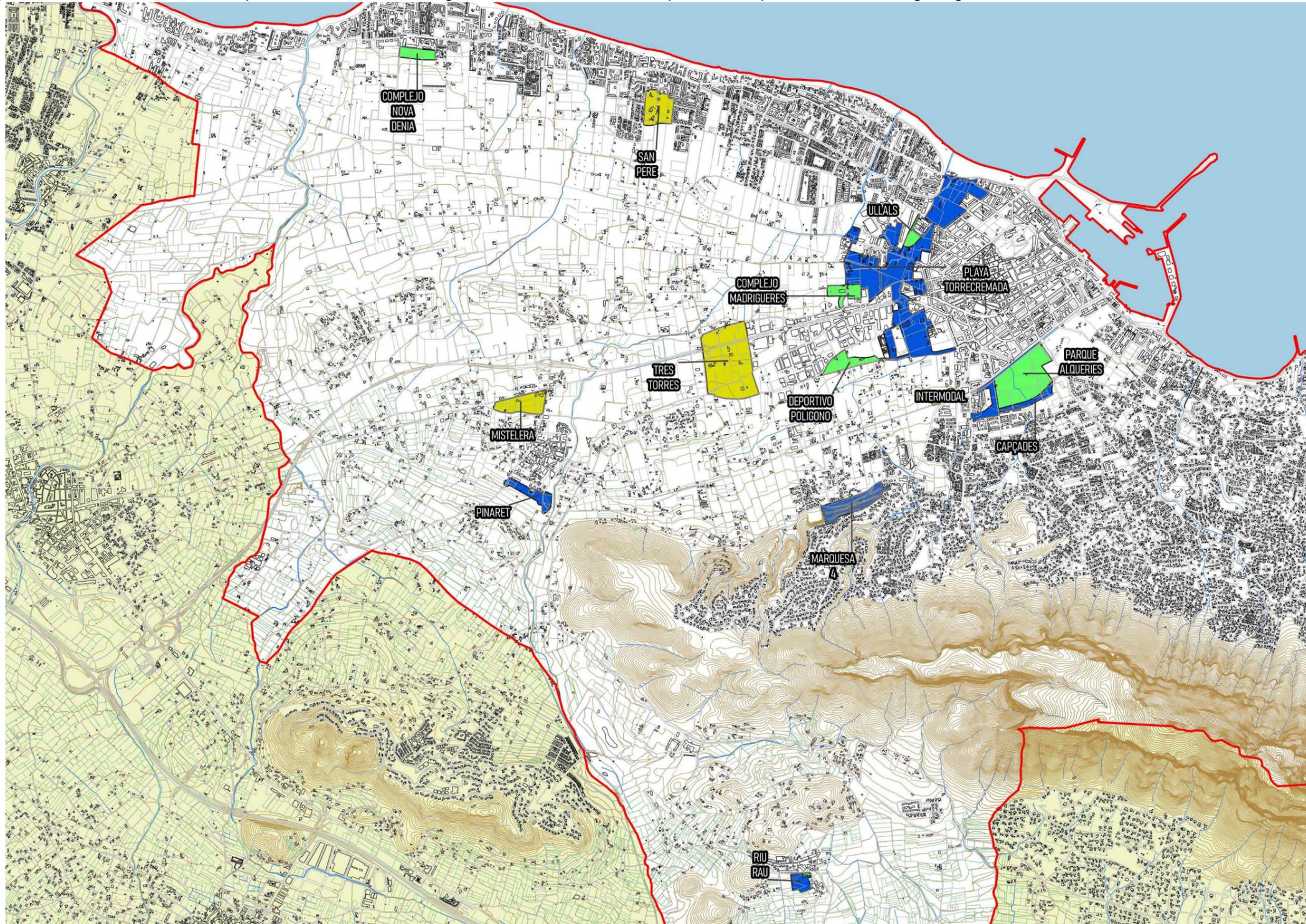


ESCALA 1:60.000

VERSIÓN DEFINITIVA 2023

2 DESARROLLOS URBANOS PROPUESTOS

Se proponen, desarrollando los criterios especificados más arriba, los siguientes SECTORES, con el emplazamiento que se indica en la imagen siguiente:



2.1 DESARROLLOS ANTERIORES QUE SE MANTIENEN

Se trata, en todos los casos, de Actuaciones Integradas anteriormente aprobadas y que aún no han completado su proceso de urbanización y que se mantienen:

Denominación/Código	Superficie ¹³		Uso	Edificabilidad m2t	
	Ha	Característico/Compatible		Uso Carac./nºviv	Total
Marquesa IV	ZND-RE 0.1	6,58	Residencial/	7.950 / 53	7.950

2.2 NUEVOS DESARROLLOS

A) RESIDENCIALES

- Sector **PLAYA-TORRECREMADA** (s.PT) **ZND-RE-1.1** **Dénia, núcleo urbano**
- “ **CAPÇADES** (s.CÇ) **ZND-RE-1.2** **Sorts**
- “ **PINARET** (s.PN) **ZND-RE-1.3** **La Xara, núcleo urbano**
- “ **RIU-RAU** (s.RR) **ZND-RE-1.4** **J.Pobre, núcleo urbano**

B) ACTIVIDADES

- sector **TRES TORRES** (s.TT) **ZND-TR-1.1** **Polígono**
- “ **MISTELERA** (s.MI) **ZND-TR-1.2** **La Xara**
- “ **SAN PEDRO** (s.SP) **ZND-TR-1.3** **Les Marines**

Todos los sectores son, en principio, candidatos a constituir una nueva pieza urbana (excepto *Capçades*, que por su pequeño tamaño acabará integrándose en las colindantes), y aparecen delimitados en el plano de Ordenación Estructural Propuesta, plano en el que también se grafían algunos elementos internos a cada sector que forman parte de la ordenación estructural, que deben ser configurados con precisión por la futura ordenación pormenorizada.

Para cada uno de ellos se han elaborado dos fichas, cuyo contenido corresponde a:

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN
- CONDICIONES DE GESTIÓN

Las primeras son las condiciones a que debe sujetarse la ordenación pormenorizada del sector y que debe cumplir y justificar el Plan Parcial correspondiente que la contenga y que, en desarrollo de este PGE, se elabore.

Las segundas son los requisitos exigibles para su gestión, entre ellos las condiciones de conexión especiales –las genéricas es irrelevante que se prevean-, y también las diferentes condiciones que determinan el Aprovechamiento Tipo (Identificación y superficie de las dotaciones estructurales externas adscritas)¹⁴.

Las superficies, uso característico o dominante, edificabilidad para los diferentes usos y otras características se indican en la ficha de Ordenación correspondiente, y, **resumidamente**, son:

Denominación/Código	Superficie ¹⁵	Uso	Edificabilidad	
			ha	m2t
s.PT	ZND-RE-1.1	Residencial/Terciario	43,48	226.560 / 1.888
s.CÇ	ZND-RE-1.2	Residencial/Terciario	4,69	24.434 / 204
s.PN	ZND-RE-1.3	Residencial/Terciario	3,13	12.907 / 86
s.RR	ZND-RE-1.4	Residencial/Terciario	1,87	7.700 / 51
	ΣΣ		53,16	2.229

Denominación/Código	Superficie	Uso	Edificabilidad	
			ha	m2t
s.TT	ZND-TR-1.1	Terciario / Industrial	21,15	120.000 / 35.000
s.MI	ZND-TR-1.2	Terciario / Industrial	5,29	31.500 / 8.750
s.SP	ZND-TR-1.3	Terciario Hotelero	5,63	20.885
	ΣΣ		32,08	216.135

¹³ Neta del sector. No incluye la de los elementos dotacionales externos adscritos.

¹⁴ Se han omitido algunos de los campos que especifica el modelo de ficha de gestión inserto en la LOTUP, por irrelevantes o por ser, con obviedad, deducibles, de forma aritméticamente sencilla, de los datos insertos en las mismas fichas.

¹⁵ Neta del sector; o incluye la de los elementos dotacionales externos adscritos.

3 NUEVOS¹⁶ ELEMENTOS ESTRUCTURALES PROPUESTOS

3.1 Son, normalmente, elementos dotacionales. Se puede distinguir:

Infraestructuras de Transporte

Clase	Elemento	superficie aprox.	obtención/gestión
-	Viarios		
	Vía Parque	~ 14 ha	Ver fichas ZND-RE-1.1
	Nuevo acceso al puerto		Patrimonio público
	Conexión CV7340 (Les Rotes) CV7361	7.147 m2	Expropiación
-	Estación Intermodal	10.145 m2	Adscrito suelos urbanizables
-	Aparcamientos		
	• Hort de Mortand	15.538 "	TAUs en s. urbano
	• FGV	5.500 "	Futuro convenio con GV
	• Red Aparcamientos <i>Marines-Deveses</i>	91.845 "	TAUs en s. urbano

Zonas Verdes.

-	Parque <i>Alquerías</i>	5,13 ha	Patrimonio municipal
		7,94 "	Adscrito suelos urbanizables
	Σ	13,07 ha	
		1,12 "	Expropiación en suelo urbano
	Σ	14,19 ha	

-	Parque <i>Gandía</i>	3,70 ha	Patrimonio municipal
-	Manzana c/ <i>Calp-av/Marquesat</i>	850 m2	TAUs en s. urbano
-	Arboleda <i>Marineta-Cassiana</i>	2.853 "	Expropiación en suelo urbano
-	Gasómetro	1.200 "	AI/TAUs en s. urbano
-	Casitas Torres <i>Consell-Gramática+S Francesc 2</i>	702+120	Expropiación

Equipamientos

-	Ampliación IES M ^a Ibars	9.256 m2	Adscrito suelos urbanizables
-	Nuevos CEIP+AJ+IES ND	22.000 "	Adscrito al s. SP
-	IES nº4	9.500 "	Adscrito suelos urbanizables
-	MD Miguel Hernández	2.600 "	Patrimonio municipal
-	MD Marqués de Campos	893 "	"
-	Nuevo Centro Salud	2.500 "	"
-	Ampliación Polideportivo Polígono	36.354 "	Adscrito s.TT

Infraestructuras

-	Depósito Marquesa	11.939 m2	Adquisición por Aguas de Dénia SA
-	Desaladora ¹⁷	11,8 ha	"

Vías pecuarias

Propuesta de nuevo trazado de la vía pecuaria Colada de Santa Lucía, en su tramo urbano (desde la urbanización Marquesa hasta el mar, atravesando las zonas urbanizadas *Montgó* y *les Rotes*).

El trazado modificado estaría compuesto por:

- La vía existente actualmente, con su ancho real actual, como se refleja en el plano de Ordenación Estructural Propuesta
- Descansadero vinculado a la colada adosado a esta, utilizando parte de la zona de protección de paisaje de la zona Marquesa VI y una parcela (~ 800 m2 suelo) de esa urbanización para realizar la conexión entre el trazado de la vía y la zona de protección de paisaje citada.

Vía Litoral

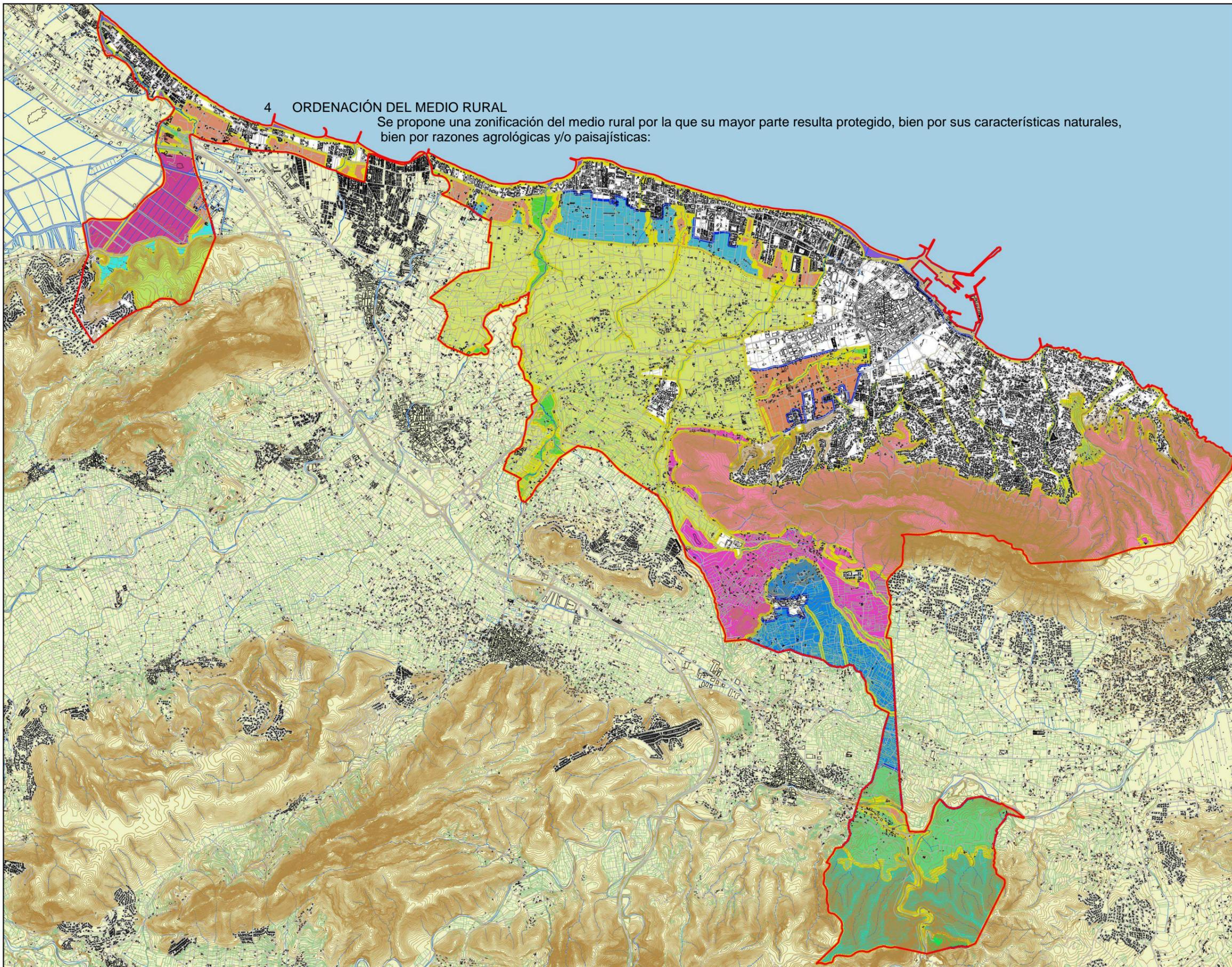
Ver apartado 2.3.21 Vía Litoral, más adelante.
Se utilizan viarios e infraestructuras existentes o previstas para también otros fines.

3.2 Piezas dotacionales

De la misma forma que en el consolidado urbano se identificaron algunos elementos que se configuran como auténticas "piezas" dotacionales, es decir no forman parte de piezas residenciales o de actividades, igual ocurre con algunas de las nuevas dotaciones estructurales propuestas, y, como en aquellas, su ordenación pormenorizada se remite a planeamiento de desarrollo, en este caso Plan Especial. Son las ZND-DT-1.1 a 1.7.

¹⁶ No se relacionan aquí aquellos elementos infraestructurales o dotacionales que ven alterada su superficie por la mera regularización de su anchura (v.g.: Ctra. *Les Marines*; Polideportivo *B. Diana*) ni la totalidad de los viarios estructurales internos de los sectores de nuevo desarrollo.

¹⁷ El emplazamiento preciso se remite a Plan Director (ver condición 22 de la DATE 08.04.2021 y, consecuentemente, art. 2.1.0.1.2/4 nn.uu.). Su gran superficie se debe a un parque fotovoltaico de tamaño adecuado para el funcionamiento sostenible de la desaladora.



4 ORDENACIÓN DEL MEDIO RURAL

Se propone una zonificación del medio rural por la que su mayor parte resulta protegido, bien por sus características naturales, bien por razones agrológicas y/o paisajísticas:

- Leyenda**
- Mar Mediterráneo**
 - Término Municipal**

- RURALES COMUNES**
- ZRC-AG-0** TRASDOS MARINES
 - ZRC-AG-1** SANTA PAULA
 - ZRC-AG-2** VALLS
 - ZRC-AG-3** GORGOS
 - ZRC-AG-4** SAFARI
 - ZRC-EX** CANTERAS
 - ZRC-PT** PORT

- RURALES PROTEGIDAS**
- ZRP-AF-CT** AFECCIÓN CARRETERAS
 - ZRP-MU-GA** GARGANTA
 - ZRP-MU-PA** PAISAJE
 - ZRP-MU-PL** PLA
 - ZRP-NA-CA** CAUCES
 - ZRP-NA-CO** MONTGÓ CONESTER Y LOS ESPICALS
 - ZRP-NA-MR** MONTGÓ LOS JARDINES Y EL GRANADO
 - ZRP-NA-LT** PLAYAS Y LITORAL
 - ZRP-NA-SE** SEGARIA
 - ZRP-NA-ZH** RACONS
 - ZRP-RI** RIESGO INUNDACIÓN

© Institut Cartogràfic Valencià
 Sistema de referencia ETRS 89 (European Terrestrial System 1989) y proyección cartográfica UTM referida al uso 30 Norte

DÉNIA

AJUNTAMENT DE DÉNIA

OFICINA MUNICIPAL PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ESTUDIOS INFORMATIVOS

ÁREAS URBANAS - PLANO PILOTO

CODIGO PLANO: **P.ARR**

NÚMERO DE HOJA: -

1 0 1 km

ESCALA 1:60.000

VERSIÓN DEFINITIVA 2023

Las superficies son:

Denominación	código	superficie Ha
PROTEGIDOS		
• Cauces	ZRP-NA-CA	154,72
• Montgó RM	ZRP-NA-MR	1.133,50
• Montgó CE	ZRP-NA-CO	335,65
• Segaria	ZRP-NA-SE	126,58
• Racons	ZRP-NA-ZH	158,33
• Garganta	ZRP-MU-GA	331,70
• Playas y Litoral	ZRP-NA-LT	82,28
• Riesgo Inundación	ZRP-RI	205,90
• Carreteras	ZRP-AF-CT	34,92
		Σ 2.572,59
• Paisaje	ZRP-MU-PA	38,55
• Plà	ZRP-MU-AG	1.389,49
		Σ 1.428,04
		Σ 3.991,53
COMUNES		
• Trasdós	ZRC-AG-0	170,26
• Sta. Paula	ZRC-AG-1	132,60
• Safari	ZRC-AG-4	28,22
• Valls	ZRC-AG-2	229,46
• Gorgos	ZRC-AG-3	216,30
		Σ 776,84
• Canteras	ZRC-EX	14,54
• Port	ZRC-PT	35,18
		Σ 49,72
		Σ 826,55
		Σ 4.818,07 Ha

1.5 GESTIÓN DE SUELO PROPUESTA

1.5.1 IDEA GLOBAL

Este es un aspecto en el que el grado de libertad propositiva del planeamiento general municipal es muy reducido, pues así como en lo referente a la ordenación el PGE es prácticamente libre y puede, y debe, implementar medidas de ordenación que sean adecuadas a la problemática urbanística y territorial, actual y específica, municipal y sin atender a si implican o no desigualdad entre predios inicialmente iguales, en el campo de la gestión se trata de un proceso inverso: dotar de igualdad a aquellos terrenos que hoy son iguales pero a los que la ordenación trata, sin otra base que “el proyecto urbano de futuro” (es decir, con aquellas determinaciones de ordenación que son diferentes de las que actualmente se dan), desigualmente.

Obviamente se trata de “igualdades” y “desigualdades” urbanísticas: es decir, no puede tildarse de desigualdad a lo que es desigual por sí (piezas urbanas consolidadas desiguales entre sí, desigualdad también obvia entre el medio urbanizado y el medio rural, etc) y de lo que se trata es de implementar las medidas de gestión urbanística adecuadas y pertinentes para que las desigualdades que introduce la nueva ordenación que se proyecta se compensen.

Además, se introduce otro principio general: las plusvalías que genera la acción de planificación urbanística municipal, deben revertir, en la proporción legalmente establecida, en el municipio.

Todo esto se trata de forma específica en los tres ámbitos territoriales sobre los que se actúa:

- Suelo Urbanizado:
- Suelo Rural:
- que se propone, por el Plan, mantener en ese estado
- que, íd, íd, se prevé:
 - urbanizar, o
 - acondicionar:

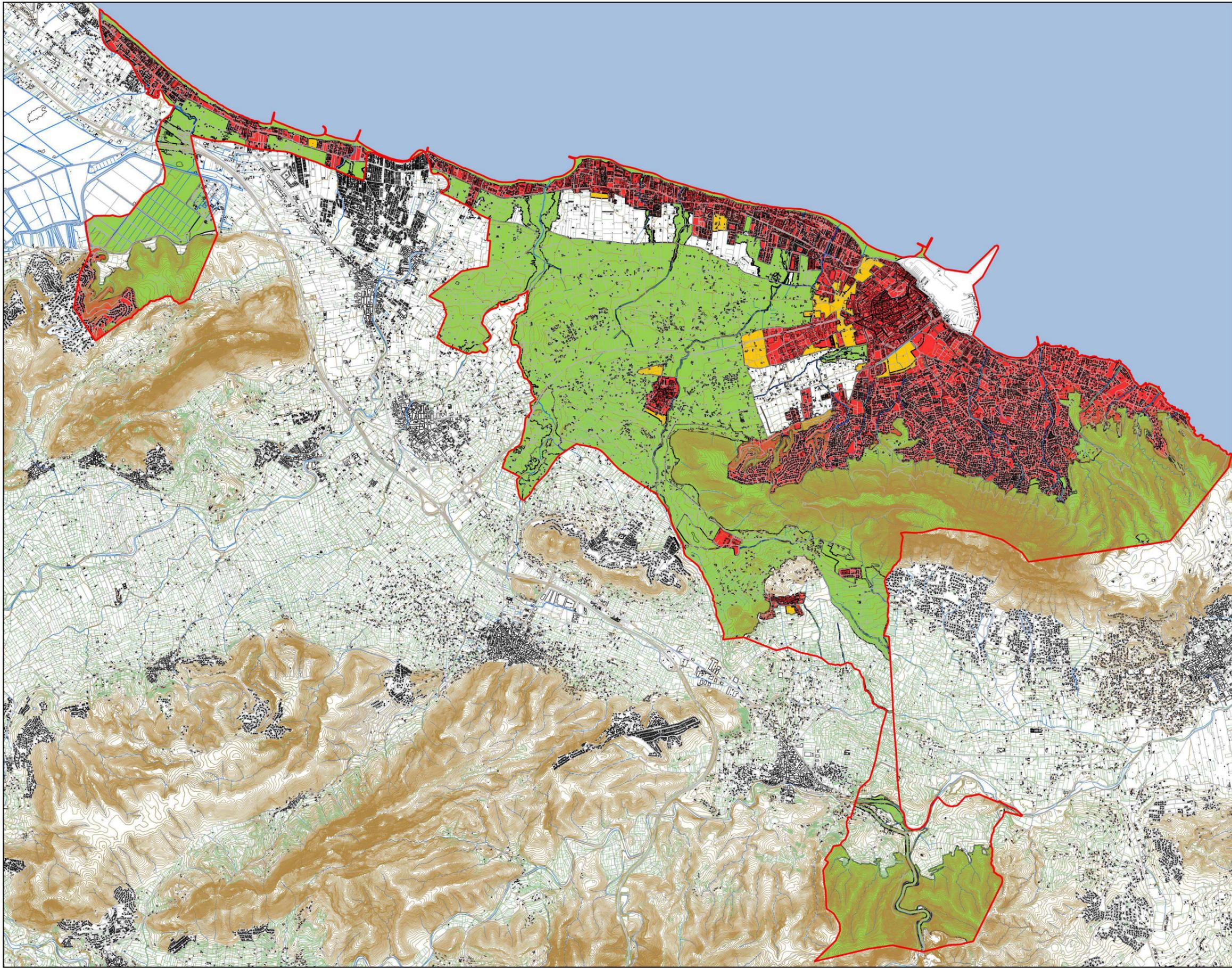
Las medidas de gestión que prevé el plan son:

1º Clasificar el suelo del TM en:

- Urbano
- Urbanizable
- No urbanizable

clases de suelo a las que, por ley (básicamente: LS 20015, aprobada por RDL 7/30.10.2015, complementada por la normativa autonómica, básicamente TRLOTUP), corresponde un “estatuto” determinado.

El plano NU-CLA determina la clasificación de suelo para la totalidad del TM de *Dénia*.



Leyenda

-  Mar Mediterráneo
-  Término municipal

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

-  Urbano Actuaciones Aisladas
-  Urbanizable
-  No Urbanizable Común
-  No Urbanizable Protegido

© Institut Cartogràfic Valencià
 Sistema de referencia ETRS 89 (European Terrestrial System 1989) y
 proyección cartográfica UTM referida al uso 30 Norte

DÉNIA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AJUNTAMENT DE DÉNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

CODIGO PLANO: NN.UU. CLA

OFICINA MUNICIPAL PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

NÚMERO DE HOJA: -



ESCALA 1:60.000

VERSIÓN FINAL 2022

Obviamente el Urbano se corresponde con el urbanizado, el No Urbanizable con el Rural que el PG prevé se mantenga como tal y, finalmente, el Urbanizable, que se integra por:

- el actual rural que se propone (ZND-RE/TR-1.*) o se respeta, en el caso de Actuaciones anteriores en ejecución y que se incorporan al Plan (ZND-RE-0.*), transformar en suelo urbanizado, y
- íd, íd, que se prevé acondicionar como dotacional: Parques, Intermodal, carreteras, etc.(ZND-DT-**))

Las excepciones a estas reglas son simples:

- a) frente litoral entre el *Racons* y el *Regatxo*: el límite grafiado del suelo urbano se corresponde con los deslindes –en su mayoría probables, incoados y provisionales (y anteriores al deslinde en tramitación DES01/21/03/0001 y los los “probables” DES01/21/03/0002 y 0003 que Costas ha comunicado al Ayuntamiento de Dénia por oficio de 27.02.2023 RE 2023/7170 de 28.02.2023) que figuraban en la versión Finalnov2022 de este PGE, pero no prejuzga que parte de estos suelos sean urbanos; la delimitación precisa de estos corresponde a la ordenación pormenorizada¹⁸, como, con carácter general, se prevé en 2.1.0.1 NN.UU de este PGE.
- b) en el entorno del polideportivo municipal, constituido muy mayoritariamente por propiedades municipales -hoy en estado rural, sin uso o con usos provisionales- terrenos no urbanizados: 3,67 Ha. que por posibilitarlo 25.2.b TR LOTUP, se incluyen dentro de la pieza urbanizada: ZUR-DT-PO.

Esta mera clasificación conlleva una distinción básica entre las diversas actuaciones urbanísticas que se podrán desarrollar en cada clase de suelo:

- En el suelo urbano la actuación normal urbanística es la instalación/sustitución/mejora de Actividades y, en cuanto a la Edificación, el mantenimiento, reacondicionamiento y rehabilitación y, excepcionalmente, la sustitución de edificaciones, y también la nueva edificación, bien por ampliación bien por nueva edificación de solares/parcelas vacantes, es decir, por Actuaciones Aisladas tal y como se definen estas en art. 73 TRLOTUP, y, excepcionalmente la urbanización de pequeños ámbitos que, total o parcialmente, aún no lo están, y aún más excepcionalmente, la reurbanización con una ordenación diferente de la que presentan, lo que implica su realización mediante Actuaciones Integradas, id, id. TRLOTUP.
- En el suelo No Urbanizable la actuación normal es el mantenimiento de la situación actual, siendo excepcional la instalación de nuevos usos, edificaciones y construcciones, y no se precisan medidas de gestión urbanística: la actuación privada se lleva a cabo generalmente bajo el régimen de autorizaciones y/o licencias, y la pública por ejecución directa/indirecta, obteniéndose los derechos sobre el suelo que se ocupa por nuevas/ampliaciones infraestructuras o dotaciones bien por expropiación simple bien por imposición de servidumbres, y las restricciones al libre aprovechamiento de los predios sólo son compensables si suponen limitación del aprovechamiento rural normal de aquellos.
- El suelo urbanizable es el reino de las Actuaciones Integradas (integradas en un doble sentido: integran a los predios incluidos en cada una, y también integran diversas operaciones de asignación y reparto).

2º Previsiones sobre Áreas de Reparto.

Que agrupan a los “inicialmente iguales” pero tratados, o susceptibles de ser tratados, “desigualmente” por el Plan o por sus planes de desarrollo, para que las cargas y beneficios derivados del plan se repartan equitativamente entre ellos.

En las fichas de gestión de los nuevos desarrollos propuestos (ZND-RE/TR-1.*) se configuran las diferentes Áreas de Reparto del suelo urbanizable.

En el suelo urbanizado, en cada zona se especifica el IEB, a los efectos del 72.4.b TRLOTUP¹⁹. En las piezas dotacionales este IEB no se indica, por ser nulo²⁰.

¹⁸ El criterio –sencillo, por otra parte- de considerar urbanos a los delimitados por los deslindes aprobados, de la anterior ley (líneas aprobadas de deslinde de la ZM-T) ha sido rechazado por Costas en la sesión telemática celebrada el pasado 21.03.2023 a los efectos del 117.2 Ley de Costas.

¹⁹ Cabe distinguir entre IEB e IEB estimado. En el primer caso se ha obtenido por explotación de los datos del catastro; en el segundo por estimación de las características de las edificaciones actuales y, no tanto, de la urbanización.

²⁰ Lo que implica que, si se añade a alguna de ellas algún predio rural colindante, su valoración ha de hacerse como tal suelo rural.

3º Planeamiento de Desarrollo propuesto

Se prevén cinco grandes grupos:

- Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) de las zonas ZUR
De formulación obligatoria por el Ayt. *Dénia*. Se divide en varios, en correspondencia con la agrupación que se ha hecho en para su estudio y análisis:
 - a. *Dalt Dénia*
 - a. *Baix la Mar*
 - b. Periferias Contemporáneas
 - b. *La Xara*
 - c. *Jesús Pobre*
 - d. *Les Rotes*
 - e. *Montgó*
 - f. *Sorts de la Mar*
 - g. *Marines-Deveses*
 - h. Diseminado
 - i. Polígono
- Planes Parciales, potestativos en tanto no se acometa la programación del sector (o parte de él) correspondiente, obligatorio si se acomete, para la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable propuestos (excepto, lógicamente, los provenientes de planeamiento anterior ZND-RE-0.*):
 - o PP s. *Playa-Torrecremada*
 - o PP s. *Capçades*
 - o PP s. *Pinaret*
 - o PP s. *Riu-Rau*
 - o PP s. *Tres Torres*
 - o PP s. *Mistelera*
 - o PP s. *San Pedro*
- c) Planes Especiales, para la ordenación detallada de las grandes piezas dotacionales propuestas:
También para actuaciones sectoriales: Ordenación Caminos Rurales.
- d) Planes de Reforma Interior:
 - a. *Senieta*
- e) Planes Directores de Infraestructuras

1.5.2 SUELO URBANIZADO

1.5.2.1 Régimen convencional

El suelo urbanizado, como se ha dicho más arriba, se clasifica como suelo urbano y su desarrollo normal es mediante Actuaciones Aisladas en el caso de edificaciones, y de licencias/permisos en el caso de Actividades.

Será el POP o, en su caso, el PRI, (o en el caso de piezas dotacionales el PE) el que determinará su ordenación detallada, y, por tanto, el Aprovechamiento Objetivo de cada pieza urbana o, en su caso, de partes de ella, que sean objetivamente diferenciables.

También el POP determinará el Aprovechamiento Subjetivo siendo el IENmedio especificado para cada pieza en Memoria/Estudios Informativos/1.2.2 El CONSOLIDADO, una primera aproximación, obtenida a partir de la explotación masiva de datos catastrales.

En las fichas correspondientes a cada “pieza urbana o “área urbana homogénea” (72.4.b TRLOTUP) se indica, a los efectos de la gestión urbanística:

- 1º La existencia de pequeños ámbitos que deben completar su urbanización, sin perjuicio de que el Plan de Ordenación Pormenorizada correspondiente, pueda delimitar otros, dado el mayor –sobre el de este PGE- nivel de detalle con el que operará.

2º El ÍEB o Índice de Edificabilidad Bruta y la Densidad.

1.5.2.2 Régimen excepcional

Se prevén dos casos:

- a) Elementos urbanos, pero no haya urbanizado de hecho, o no completamente, que resultan integrados en un ámbito de gestión del suelo urbanizable: sus derechos iniciales son los correspondientes a su situación urbana: IEB (del ámbito de gestión) x Superficie, deduciéndose el % de Aprovechamiento que legalmente corresponda, pero debe soportar la carga de urbanización derivada de su estado no urbanizado. Si estuviere urbanizado IENxSuperficie. En ambos casos no soportan cesión de elementos externos adscritos.
- b) Elementos dotacionales en suelo urbano a obtener mediante transferencias de aprovechamiento, por aplicación 83 TRLOTUP, y, en correspondencia, “canteras”: o piezas urbanas o partes de ellas, que, por estar en transformación edilicia y de usos posibilitan fijar en ellas un Aprovechamiento Objetivo significativamente superior al Aprovechamiento Subjetivo (= Aprovechamiento Tipo, que, como se ha indicado más arriba, debe ser significativamente análogo al IENmedio calculado para cada pieza en Memoria/Estudios Informativos/1.2.1 EL CONSOLIDADO), exceso que permite la transferencia del aprovechamiento subjetivo de esos suelos dotacionales previstos por este PGE en la misma pieza o inmediatos a ella y también -en menor medida porque esa digestión se prevé sea utilizada generalizadamente en todo el consolidado no NHT- de transferencias de aprovechamiento ya consolidadas derivadas de planeamientos anteriores.

Los elementos dotacionales son:

- f) Aparcamiento *Hort de Morand*
 g) Solar del antiguo ambulatorio S.S. en c/Marqués de Campos.
 h) Gasómetro
 i) Manzana de casitas en c/Benissa y Av. Marquesat

Las piezas urbanas “canteras”²¹ correspondientes son:

- j) *Patrici Ferránis* → Solar Ambulatorio
 k) *Llavor* → *Hort de Morand*
 l) *Calp, Benissa* → Manzana c/Benissa-av/Marquesat
 → Gasómetro

piezas, o parte de ellas, para las que es posible –sin que se produzca desorden urbanístico en la pieza- otorgar aprovechamientos objetivos por encima del aprovechamiento subjetivo²², diferencia que posibilita transferir el aprovechamiento subjetivo de las nuevas dotaciones previstas a parcelas vacantes en la misma o en otra pieza, con las ponderaciones que procedan para igualar el valor del aprovechamiento que se transfiere al del emplazamiento receptor.

También en las piezas *Marines* y *Deveses* se prevén Transferencias de Aprovechamiento para la obtención del suelo para el Sistema de Aparcamientos *Marines-Deveses*.

Este es un aspecto que deberá desarrollar detalladamente el Plan de Ordenación Pormenorizada o PRI correspondiente²³. No obstante, un aspecto importante que

²¹ Esta posible correlación no es determinación normativa, toda vez que, como indica 82.2.b y 83.4 *in fine* TRLOTUP las transferencias de aprovechamiento pueden realizarse entre suelos en distinta ubicación e incluso diferente situación urbanística. La reciente aplicación del Catastro: Valor de referencia, facilita considerable y objetivamente la ponderación aplicable para el traslado del aprovechamiento (edificabilidad) residencial de un emplazamiento a otro.

²² Igual, para los cálculos que seguidamente se desarrollan- al IEN de la tabla E1-T1 (Memoria/Estudios Informativos) s/ 80.2 TRLOTUP, sin tener en cuenta –ahora, en este cómputo inicial- la posibilidad de que parte del aprovechamiento sea de titularidad pública, por aplicación 82.1b TRLOTUP. El POP podrá afinar el dato básico inicial –el IEN de cada pieza urbana- que define el Aprovechamiento Subjetivo.

²³ No obstante, se avanza seguidamente, el marco numérico que justifica su posibilidad (aunque aquí se hace partiendo de una correlación entre pieza y equipamiento no tiene porqué realizarse así en la gestión real).

debe tenerse presente es que las transferencias son voluntarias, por lo que este proceso debe monetizarse, es decir se debe partir del supuesto de que las dotaciones se expropián y de que las actuaciones de nueva edificación en esos ámbitos deben de adquirir monetariamente de la administración el exceso de aprovechamiento. Con el cálculo anterior se ha visto que está compensado el aprovechamiento objetivo de los elementos dotacionales por la diferencia entre aprovechamiento objetivo y subjetivo de las parcelas vacantes o insuficientemente edificadas, lo que al estar en la misma zona conlleva que los valores de ambos sean semejantes y su suma sea cero, por lo que es innecesario tenerlo en cuenta en el Informe de Sostenibilidad económica.

- **ZUR-RE-LV Llavorador.** IENmedio 2,07 m2t/m2s.
 Aparcamiento *Hort de Morand*: 20.520 m2s. (inc. Parcela hoy de titularidad municipal por expropiación: 3.154 m2s).
 - La edificabilidad que es necesario transferir es: $20.520 \cdot 2,07 = 42.476$ m2t.
 - Sup. solares edificables vacantes o con edificación insuficiente: 43.180 m2
 - La edificabilidad a materializar: $\sim (43.180 \cdot 2,07 + 42.476) / 43.180 = 3,05$
 Edificabilidad que es superior a la del planeamiento anterior (PGOU₁₉₇₂: zon3a, 6,66 m3/m2s/3 = 2,2 m2t/m2s; zona 3b: 5,83/3= 1,94) pero análoga a las de las edificaciones derivadas del PGT₂₀₀₅ y sus secuelas (RUT₂₀₁₃ y NUTS₂₀₁₉) [en adelante -en esta nota a pié de página- solo PGT₂₀₀₅] fondo 25m, B+3+At; equivalentes a aprox. $0,60 \cdot 4,5 = 2,7$ m2t/m2s.

- **ZUR-RE-PF Patrici Ferrándis.** IENmedio 3,33 m2t/m2s. (Valor de referencia: 940 €/m2t; Catastro 2022)
 Solar antiguo Ambulatorio SS en c/Campos 893 m2s. IENmedio= 3,98 m2t/m2s. (Valor de referencia 940 €/m2t, Catastro 2022)
 - Edificabilidad a transferir (homogeneizada a valor referencia *P. Ferrándis*): $893 \cdot 3,98 \cdot 1.120/940 = 4.235$ m2t
 - Sup. Solares vacantes o con edificación insuficiente: 13.121 m2t
 - Edificabilidad a materializar: $(13.121 \cdot 3,33 + 4.235) / 13.121 = 3,65$
 Edificabilidad muy inferior a la que se da en las edificaciones modernas derivadas del PGT₂₀₀₅ en esta pieza $\approx 5,2 = 80\%s/(B+5+At)$, también de algunas pocas edificaciones derivadas del Plan Especial de 1966, y algo superior a las que se derivan del PGOU₁₉₇₂: $80\%s/(B+3) = 3,2$ m2t/m2s.
 Dada la dispersión de alturas que presenta la pieza el POP tiene en ella un amplio abanico disponible para la regulación de alturas, que se podrá aprovechar también para la gestión de las reservas de aprovechamiento (ver Memoria/Estudios Informativos/1.4.7 Los compromisos adquiridos/E Reservas de Aprovechamiento, y también el apartado 1.5.2.3 siguiente.

- **ZUR-RE-CE Calp.** IENmedio 3,04 m2t/m2s.
 Manzana delimitada por las calles av. Marquesat, Calp, Abu-S Salt y C. Sentí.: 1.548 m2s.
 - La edificabilidad que es necesario transferir: $1.548 \cdot 3,04 = 4.706$ m2t.
 - Sup. solares edificables vacantes o con edificación insuficiente: 4.816 m2s.
 Edificabilidad a materializar: $(4.816 \cdot 3,04 + 4.706) / 4.816 = 4,0$ m2t/m2s
 Edificabilidad muy inferior a la que se da en las edificaciones modernas derivadas del PGT₂₀₀₅: $0,85 \cdot 6,6\% = 5,5$ m2t/m2s, y que son abundantes en la pieza.

La gran holgura (5,5 a 4) da para cubrir buena parte de la edificabilidad a transferir del Gasómetro. (1.289m2s; ZUR-RE-CS, Corona Sud, IENmedio 2,69 m2t/m2s)
 Edificabilidad a transferir: $1.289 \cdot 2,69 = 3.467$ m2t → $1.900/940 = 7.009$ m2t (en ZUR-RE-CE)
 $(5,5-4) \cdot 4.816 = 7.224 \approx 7.009$
 Además, dado que la conservación del Gasómetro conlleva la remodelación de los volúmenes edificables de las parcelas vacantes de su entorno, esa remodelación puede absorber buena parte de la edificabilidad subjetiva del Gasómetro.

- **Marines-Deveses** (Aparcamientos)
Marines IENmedio: 0,60 m2t/m2s
 Parcelas vacantes superiores a 3.000 m2: 10.515 m2s
 Parcelas edificadas > 3.000 m2s y con IENi > 0,60:
 - Superficie: 31% s/total parcelas >3.000 m2s, ergo no son extravagantes en la pieza.
 - IENmedio: 1,21. M2t/m2s
 Superficie aparcamientos: 10.428 m2s
 Es posible calificar $(0,61/0,60) \cdot 10.515 = 10.691$ m2 como Aparcamientos, transfiriendo su aprovechamiento subjetivo (0,60) a las parcelas vacantes de superficie superior a 3.000 m2, que quedarían con un IENi $\leq 1,21$ m2t/m2s.

- Deveses IENmedio: 0,45 m2t/m2s.
 Parcelas vacantes superiores a 3.000 m2s: 43.575 m2s.
 Parcelas edificadas > 3.000 m2s y con IENi > 0,45:
 - Superficie: 30% s/total parcelas >3.000 m2s, ergo no son extravagantes en la pieza.
 - IENmedio: 0,97. M2t/m2s
 Superficie aparcamientos: 22.680 m2s.
 Es posible calificar $(0,97-0,45)/0,97 \cdot 43.575 = 23.306$ m2s como Aparcamientos, transfiriendo su aprovechamiento subjetivo (0,45) a las parcelas vacantes de superficie superior a 3.000 m2, que quedarían con un IENi $\leq 0,97$ m2t/m2s.

1.5.2.3 Gestión de las Reservas de Aprovechamiento.

Como se ha indicado en la Memoria/Estudios Informativos/1.7.4.E Reservas de Aprovechamiento hay un importante stock de reservas de aprovechamiento (la estimación es de 57.000 o poco más m2t residencial) que o bien se han de materializar o bien habrán de adquirirse onerosamente.

Su cuantía supone un 11,9 % del Potencial calculado en la tabla T-MDJ-1 insertada más arriba para las piezas residenciales, excluidas las "canteras" y las que se someten a Reforma Interior.

Se prevé la posibilidad normativa de poder ejecutar mayor edificabilidad que la autorizable en régimen normal, hasta el 20%, que en cada caso podrá ser matizado por el POP o el PRI, mediante la aportación de reservas de aprovechamiento, arbitrándose un mecanismo que permita el traslado (esto es la ponderación en función del diferente valor del suelo origen de la reserva con respecto al de destino.

Otro caso diferente son las reservas de amplias zonas no urbanizadas, de las que el caso más representativo, por su cuantía, son las que corresponden al antiguo (PGT_{2005/07}) sector Ronda Norte: En estos casos no se prevé su gestión, sino que lo procedente es la devolución de las reservas o mecanismo equivalente.

1.5.3 SUELO NO URBANIZABLE

No se prevén medidas de gestión propiamente dichas.

1.5.4 SUELO URBANIZABLE

Se distinguen claramente dos tipos de ámbito:

1º Los sectores para nuevos desarrollos, bien residenciales (ZND-RE-*.*) o terciarios/industriales (ZND-TR-1.*), y, dentro de los primeros, por un lado aquellos que, derivados de planeamiento anterior, se encuentran en ejecución (ZND-RE-0.*) y por otro los nuevos propuestos por este PGE (ZND-RE/TR-1.*).

2º Los nuevos elementos dotacionales estructurales, y aquí también cabe distinguir:
 a) Suelos, hoy, normalmente, en estado rural, de titularidad municipal o pública, procedentes de gestiones o adquisiciones anteriores, que se incorporan a nuevas piezas dotacionales:
 b) Elementos, o parte de ellos, cuyo suelo se adscribe a los efectos de la gestión urbanística a los sectores nuevos desarrollos. Esa adscripción se ha realizado atendiendo al servicio que puedan prestar estos elementos a esos sectores y su entorno.

		<u>Superficie²⁴ m2</u>
Entorno Jesús Pobre		
sector RR:	RiuRau Jesús Pobre	1.914
<u>Entorno La Xara+Dénia</u>		
sector PN+sectores PT y CÇ		
	c/Fragata	1.050
	Ampliación IES M ^a Ibars	6.459
	Intermodal	12.276
	ZN D-DT-1.6 CD Madrigueres	12.529

Entorno Dénia
sectores PT y CÇ

24 ADVERTENCIA: No debe confundirse la superficie que presenta una pieza dotacional, por ejemplo: ZND-DT-1.6 Madrigueres: 2,91 ha, con la superficie que se adscribe a efectos de la gestión urbanística. Se debe, en todos los casos, a que ya hay parte adquirida por lo que no entra en la gestión y no se adscribe. Ocurre en más casos: Parque Alquerías, Ampliación IES M^a Ibars, etc.

semi calle <i>Gesmí</i>	6.175
reg. av/J. Fuster-camí Sant Joan	344
Parque Alquerías	79.400

<u>Entorno Marines</u>		
sector San Pedro	ZND-DT-1.2 CE Nova Denia	23.700

<u>Entorno Polígono</u>		
sectores Tres Torres+Mistelera	Deportivo Polígono	36.354
	Ampliación camí Cementeri	6.786

Esa adscripción se ha realizado de forma que los IEB²⁵ de cada Área de Reparto (cada uno de los sectores + la superficie dotacional externa adscrita) sea:

- m) Análogo en el caso de los sectores de la periferia del núcleo urbano de *Dénia*: sectores PT y CÇ.
 - n) Específica para los correspondientes a *La Xara, Jesús Pobre*.
 - o) Análogo en el caso de los sectores terciarios/industriales: *Tres Torres y Mistelera*.
 - p) Específico para el sector San Pedro
- pues cada elemento/grupo de elementos con igual IEB se corresponde a mercados inmobiliarios específicos:

En las fichas de gestión correspondientes a los nuevos desarrollos, bien residenciales, bien terciarios/industriales, se identifican esas dotaciones.

Se da el caso de que algunos de los sectores incorporan parcelas urbanas²⁶, sin urbanizar, semiurbanizadas o urbanizadas. Estas incorporaciones se indican en la ficha de gestión de cada sector.

1.5.5 EXPROPIACIONES PREVISTAS

Inicialmente la práctica totalidad de las adquisiciones de suelo propuestas por el plan se ejecutarían mediante los sistemas de gestión especificados, sin costo para la administración municipal; sin embargo, en algunos casos puntuales la adquisición de suelo se prevé por expropiación -o por ocupación con aplicación de Reserva de Aprovechamiento-, al no ser posible aplicar esos sistemas.

Son los elementos especificados para obtener por expropiación en el listado del apartado 1.4.2.3.1 anterior.

25 No el Aprovechamiento Tipo, que corresponde determinar al Plan que determine la Ordenación Pormenorizada de cada sector.
 26 Por sentencia judicial firme, o por tratarse de solares propiamente dichos.

1.6 INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde consta de los siguientes elementos, y se cartografía en el Estudio de Paisaje que acompaña al presente PGE y en el plano PO-IV Infraestructura Verde:

1) UNIDADES DE PAISAJE DE ALTO VALOR ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO S/ETCV

- UP 02 *Racons*
- UP 04 *Plà de Dénia*
- UP 06 *Punta de Benimaquía*
- UP 09 *Tossal dels molins*
- UP 13 *Montgó*
- UP 17 Núcleo Central de *Dénia*. Incluye,

Talmente, las piezas NHT:

Dalt Dénia

- q) Núcleo Intramuros
 - 1. Roques
 - 2. Ampliación Intramuros
 - 3. Ensanche extramuros

Baix la Mar

- r) *Pont*
- s) *Raset*
- t) *Sandunga-Fontanella*
- u) *Sant Pere*

y total o parcialmente otras vecinas a estas (ver NN.UU 1.6.1.2 y Plano de Infraestructura Verde)

PRR 24 Montgó

2) ESPACIOS NATURALES

PN MONTGÓ

RN 2000

- LIC MONTGÓ
- ZEPA MONTGÓ
- LIC VALLS DE LA MARINA
- ZEPA MONTAÑAS DE LA MARINA
- LIC MARJAL PEGO-OLIVA
- ZEPA MARJAL PEGO-OLIVA

ZONAS HÚMEDAS

DESEMBOCADURA DEL RIO RACONS

CUEVAS Y SIMAS

- Punta de Benimaquía
- L'Andorrial

MICRORESERVAS VEGETALES

- Cova de l'aigua*
- Barranc de l'Emboixar*
- Les Rotes, A; B y C

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

- Río *Girona*
- " *Gorgos (o Xaló)*
- Barranco *IÀlberca (o Fusta)*
- " *Portelles*
- " *Coll de Pous*
- " *Pedrerà (o Pastelet)*
- " *I/Hedra*
- " *Tio Negre*
- " *Cova Tallada*
- " *La rana*
- " *Penya de l'aguila*
- " *Sant Joan*
- " *Santa Llucia*
- " *La Raconada*
- " *Creu*
- " *Malonda*
- " *Almarx*
- " *Regatxo (o Morxama)*
- " *Santa Paula*
- " *Alter*
- " *Valls*

- " *l'Amboixar*
- ESPACIOS COSTEROS: PLAYAS Y LITORAL
- 2B) ZONAS CRÍTICAS
- Zonas con Riesgo de Inundación
- Cauces y entorno inmediato inundable
- 3) MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA y SUELOS FORESTALES
- AL 0 118 →UP 13
- SUELOS FORESTALES

- Serra de Segaria*
- Tossal dels Molins*
- Tosasalet del Ullastre*
- Serra de Cel-letes*
- Serra del castellar*
- Tossal gros*

4) VÍAS PECUARIAS

- Colada del cº. Viejo de Gandia
- " de Denia
- " de Jávea al mar
- " San Pedro y Pozo
- " del Pilar
- " Santa Lucía
- " cº. de Jávea
- " Entre Términos.
- Azagador de la Senda Mellado

5) ÁRBOLES MONUMENTALES (incluidos en el Catálogo valenciano)

- Garrofer dels Clots/Riu Gorgos (1107)*
- Eucaliptus de la Cámara de Comercio (2283)
- Olivera del Pouet de Maó (2284)*
- Ficus de la alquería de Sant Vicent (2362)*
- Olivera del Diluvi (3005)*
- Ficus de la Torreta Doménech (3006)*
- Ficus de la Mistelera/Alqueris de Serra (ficha 608)*
- Garrofer de les Amples (ficha 2104)*
- Palmera de la alquería de Ferrando (1106)*

6) ITINERARIOS COLECTIVOS

- AP 7
- N 332
- CVs 723/724/725/73401/CV730/734/735/CV736/CV738
- Carretera de les Rotes
- Cno. del Cementerio
- Colectores Urbanos:
- De Interconexión:
 - Miguel Hernández
 - Abu-Zeyan / Av. Valencia
 - Av. Alicante / Pza. Archiduque Carlos / P. Ferrándiz

- Vía Litoral
- Vía Parque

7) RECORRIDOS ESCÉNICOS (s/Estudio de Paisaje)

- Vía Verde
- Sendero PR 152
- Sendero Litoral Oriental
- " Occidental
- Volta al Montgó*
- Camí de la Colonia*
- Ejes Históricos: 1 / 2 / 3 / 4
- Eje portuario

8) ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

- Zonas verdes
- Actuales
 - Castell*
 - Jardines les Basetes*
 - Parque Torrecremada*
 - Parque Bosc de Diana 3*
 - Pza Chabás*
 - Glorieta*
 - Pza Jaume I*
- Propuestos por el PGE
 - Parque Alquerias*
 - Parque Gandia*

Jardines Casa de La Baronesa

9) RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Elementos del Patrimonio Cultural

BICs

Castell i Muralles de Dénia
Ermida de Sant Joan
Casa Benitzaina
Castell y Muralles
Torre Torrecarrals
Torre del Gerro

BRLs

Ajuntament
Essglesia NS de la Assumpció
Molins de J. Pobre

Otros

Drassanes (Almacenes portuarios)
Convent de les Agustines
Essglesia y Convent de Sant Antoni
Ermida Santa Paula
Ermida Santa Lluçia
Essglesia del Convent de J. Pobre
Esglesia sant Mateu y Casa Abadía de La Xara
Molins de J. Pobre
Alquería Colomer
Antiga Estació FC Carcaixent
Antiga Llotja de Peix
Casa Tres Torres
Ermida Caseta Pare Pere
RiuRau Jesús Pobre

Otros Recursos

Terrenos en la Cala y La Florida

2 JUSTIFICACIONES

2.1 MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ADOPTADO

2.1.1 DISPOSICIÓN

Los **nuevos desarrollos** y los **grandes elementos dotacionales** propuestos se localizan en los emplazamientos o siguiendo los vectores de desarrollo propuestos en el Esquema de Desarrollo Territorial a Largo Plazo²⁷.

2.1.2 DIMENSIONADO

El dimensionado de los nuevos desarrollos está proporcionado a la evolución previsible y no supera los límites determinados por la normativa de aplicación, como se justifica de forma específica seguidamente.

2.2 UMBRAL DE POBLACIÓN

Se adopta como umbral de población, a los efectos previstos en los art. 22.1 y 24.3 LOTUP, la cifra de **50 mil hb**²⁸; que es la mayor de las derivadas de:

- 1) La población a 21²⁹ años resultante de la aplicación sobre la población estimada a 01.01.2022 (43.000 hb)³⁰ una tasa de crecimiento anual análoga a la que se ha tenido en los últimos siete años: 0,434%: 43.665 hb. y
- 2) La población capaz según las hipótesis que se indican seguidamente, calculada en la tabla T-MDJ-2 UMBRAL adjunta: 49.794 ~→ 50.000 hb.

Estas hipótesis son:

- a) Desarrollo completo de las previsiones del Plan: es decir se urbanizan y edifican los nuevos desarrollos propuestos
- b) Ídem el potencial de edificación del consolidado urbano³¹.
- c) La vivienda vacía disponible se sitúa en la mitad de lo que en cada sección censal estaba en 2011, y, en todos los casos, no menos del 5%.
- d) En La vivienda no vacía se mantienen los ratios de: vivienda permanente, secundaria y turística sobre la vivienda ocupada que se dan en 2011.
- e) Se mantienen los ratios hb/viv permanente actuales (Padrón al 14.01.2022³²):

²⁷ Ver apartado 1.1.4 ESQUEMA ADOPTADO, anterior.

²⁸ Se adopta esta **incorrecta** expresión por su expresividad, ya que las proyecciones sobre hipotéticas poblaciones futuras son realmente muy inciertas, y se pone el énfasis en la utilización de "mil" como unidad de cuenta.

²⁹ 1 de tramitación PGE+20 de vigencia estimada.

³⁰ Ver Memoria/Estudios Informativos/1.3.4 Vivienda, in fine.

³¹ Recalculado sobre el contenido en los Estudios Informativos (tabla EI-T2 CONSOLIDADO), detrayendo de los suelos vacantes las parcelas que ahora, en este PGE, se destinan a dotaciones estructurales. Este aspecto es relevante en Llavador (Aparcamiento; Centro Salud2; MD Miguel Hernández); Marqués de Campo (Solar antiguo ambulatorio SS) y Marines-Deveses (Red de Aparcamientos).

14.01.2022				
Tabla habitantes y hogares				
distrito	sección	habitantes	hogares	ratio
.01	.001	2.047	862	2,37
	.002	2.573	1.257	2,05
	.003	2.965	1.582	1,87
.02	.001	1.134	538	2,11
	.002	1.095	533	2,05
	.003	1.579	656	2,41
	.004	2.758	1.296	2,13
	.005	2.936	1.236	2,38
	.006	1.674	661	2,53
.03	.001	903	412	2,19
	.002	1.645	690	2,38
	.003	3.670	1.484	2,47
	.004	1.910	781	2,45
	.005	2.287	1.014	2,26
.04	.001	985	423	2,33
	.002	1.399	571	2,45
	.003	1.544	597	2,59
	.004	1.390	543	2,56
	.005	2.056	865	2,38
	.006	1.362	531	2,56
	.007	2.372	935	2,54
	.008	2.071	804	2,58
	.009	1.928	751	2,57
	.010	1.908	762	2,50
32	Σ	46.191	19.784	2,33

2.3 ASPECTOS ESPECÍFICOS

2.3.1 SUPERFICIE DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS³³

Esta superficie viene limitada por la ETCV (Directrices/Título IV Ocupación racional del suelo).

Las superficies para nuevo desarrollo urbano son:

RESIDENCIAL

v) Nuevos sectores propuestos

Sector	código	superficie ha
Playa-Torrecremada	ZND-RE-1.1	43,48
Pinaret	ZND-RE-1.3	3,13
Riu-Rau	ZND-RE-1.4	1,87
Capçades	ZND-RE-1.2	4,69
Σ		53,16

w) Partes de/Piezas urbanas existentes no consolidadas

Áreas no desarrolladas de piezas urbanas que se están desarrollando/procede lo sea, por Actuaciones Integradas

Denominación	código	superficie ha
Marquesa IV	ZND-RE-0.1	6,58
Total RESIDENCIAL		59,74ha³⁴

Esta superficie es inferior al umbral máximo derivado de la ETCV (83,67 ha)³⁵.

TERCIARIO/INDUSTRIAL

x) Nuevos sectores propuestos

Sector	código	superficie ha
Tres Torres	ZND-TR-1.1	21,15
Mistelera	ZND-RE-1.2	5,29
San Pedro	ZND-RE-1.7	5,63
Total Terciario/Industrial		32,07 ha

Esta superficie es manifiestamente inferior a la máxima establecida por ETCV (69,88 Ha).

³³ En el caso de nuevos desarrollos sólo se considera la superficie propiamente dicha de los sectores, no de los elementos dotacionales externos, fundamentalmente nuevos Parques, adscritos a ellos.

³⁴ Aún sumándole los nuevos elementos dotacionales que suponen sellado de suelo: $[43.140+(121.417-79.400)+1.914+23.677]/10.000 = 11,07$ ha, resulta un total de $62,40+11,07 = 63,47 < 83,67 =$ Límite ETCV.

³⁵ Máximo crecimiento del suelo residencial s/ ETCV. Ver consulta en Memoria. Estudios Informativos. 1.4.3. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

2.3.2 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

A partir de los datos de consumo actual y de la modelización del consumo³⁶ y de los datos y superficie de los nuevos desarrollos propuestos y, especialmente, del parque residencial previsto a largo plazo se establece el siguiente cálculo de demanda de agua:

JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS										hm ³ /año
CONSUMO ACTUAL										6,03
INCREMENTO DEMANDA										
CONSOLIDADO URBANO										
USOS RESIDENCIALES										
viviendas permanentes										
Total Largo Plazo										21.701
Actuales										17.310
Dif										4.391 viv.
Nuevos desarrollos										
UE 2/3+MrqIV										55
PT+Cç										1.333
Pinaret										41
RiuRau										44
Dif										1.473
Dif										2.918 →
hb/viv										2,33
días/año										365
litros/día										266
Dif										0,66
viviendas secundarias										
Total Largo Plazo										15.253
Actuales										12.506
Dif										2.747 viv.
Nuevos desarrollos										
UE 2/3+MrqIV										58
PT+Cç										493
Pinaret										37
RiuRau										0
Dif										589
Dif										2.158 →
hb/viv										2,33
días/año										75
litros/día										266
Dif										0,10
viviendas turísticas										
Total Largo Plazo										9.748
Actuales										8.963
Dif										785 viv.
Nuevos desarrollos										
UE 2/3+MrqIV										55
PT+Cç										96
Pinaret										0
RiuRau										0
Dif										151
Dif										634 →
hb/viv										2,33
días/año										120
litros/día										266
Dif										0,05
viviendas vacías										
Total Largo Plazo										3.709
Actuales										4.632
Dif										-923 viv.
Nuevos desarrollos										
UE 2/3+MrqIV										5
PT+Cç										169
Pinaret										7
RiuRau										7
Dif										188
Dif										-1.111 →
hb/viv										2,33
días/año										90
litros/día										266
Dif										-0,06
USOS Terciarios/Industriales										
Superficie actual										
Poligono										53,34
Senieta										0,78
Σ										54,12
% suelo vacante										20
m ³ /ha y año										4.000
Dif										0,17
Σ										0,92
NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS										
USOS RESIDENCIALES										
viviendas permanentes										1.473
viviendas secundarias										589
viviendas turísticas										151
viviendas vacías										188
Dif										0,38
USOS HOTELEROS										
m ^{2t}										19141
pl/m ^{2t}										50
días/año										300
litros/día										100
Dif										0,01
USOS Terciarios Convencionales/Industriales										
sector										TT
										20,78
MI										5,29
Σ										26,07
Dif										0,10
Σ										0,50
Σ INCREMENTO DEMANDA										1,42
TOTAL DEMANDA DE AGUA A LARGO PLAZO										7,45
RECURSOS DISPONIBLES										8,35
Calculo alternativo a 2,5 hb/viv										7,99

en el que puede apreciarse la suficiencia de los recursos hídricos disponibles actualmente para hacer frente a la demanda a largo plazo.

Esta conclusión queda ratificada por el reciente (09.02.2014, RE municipal 2022/4615 de 14.02.2022) Informe de la CHJ s/este PGE que concluye considerando "...acreditada la disponibilidad de recursos hídricos ...para atender la demanda potencial que supone la ejecución del Plan General."

³⁶ Ver Estudios Informativos, apartado 1.4.7 RECURSOS HÍDRICOS, de esta misma MEMORIA.

M76 Dirección de validación: https://

Por lo tanto, vistos los derechos disponibles y encontrándose en funcionamiento las instalaciones de potabilización del río Racons con los datos de consumo presentados, se considera acreditada la disponibilidad de recursos hídricos desde estos orígenes para atender la demanda potencial que supone la ejecución del Plan General.

No obstante lo anterior, se informa que la evaluación de la disponibilidad de recursos hídricos se realiza según la situación actual de emisión de informe, sin perjuicio de que esta situación pueda verse modificada en caso de declaración de sobreexplotación con la consiguiente necesidad de recurrir a orígenes alternativos para atender los incrementos de demanda propuestos.

Sin embargo, ocurre que el abastecimiento a *Dénia* se realiza actualmente mediante recursos hídricos tanto de origen superficial como subterráneos, con la captación superficial localizada en el río *Racons*, y el sistema de recursos subterráneos que toma agua de tres unidades hidrogeológicas: 08.38 (plana de *Gandía-Dénia*), 08.39 *Almudaina-Alfaro-Mediodía-Segaria*) y la 09.47 (Peñón-*Montgó-Bernia-Benissa*), y debido a la baja calidad del agua captada, tanto superficial como subterránea, esta debe ser tratada en dos desaladoras, ya existentes: *Racons* (16.000 m³/día) y *Beniadlá* (8.000 m³/día), situación que se torna insostenible a largo plazo tanto por la variabilidad del agua bruta de *Racons* como por la mala calidad del agua bruta subterránea, que va perdiendo calidad, como por la sobreexplotación de los acuíferos, así como por la obsolescencia de las plantas potabilizadoras, que usan tecnología antigua (25 años o más) ineficiente energéticamente.

Por otra parte, s/lf CHJ de 29.04.2020 (relativo a la concesión en trámite 2017CP0360, sobre la misma masa de agua) procede no continuar explotando los acuíferos citados, dada su sobreexplotación.

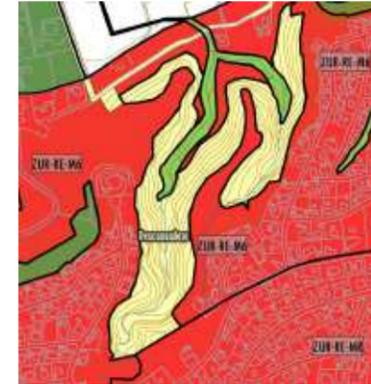
Una solución común a estos problemas es la construcción de una planta desaladora, abastecida por un parque fotovoltaico de apreciable tamaño (ca. 10/14 ha) cuyo emplazamiento óptimo estaría en La Plana, entre el depósito regulador previsto en Marquesa 6 (25.000 m³) y la planta propiamente dicha, que podría emplazarse junto al parque o bien en el polígono.

Dado que esta solución sólo está esbozada inicialmente³⁷ se remite a Plan Director su concreción.

2.3.3 VÍAS PECUARIAS

La única vía pecuaria para la que se propone un tramo de nuevo trazado es la colada Santa Lucía, en su tramo urbano (*Montgó* y *Rotes*). Presenta un ancho irregular, que normalmente no alcanza el ancho legal: 12 m. El déficit de superficie es de 32.344 m².

La propuesta es completarla con un descansadero, anexo al trazado de la vía, emplazado en la urbanización Marquesa 6.



La superficie del descansadero propuesto es de 4.504+23.576+9.065+2.990 = 40.135 m², superior al déficit indicado, por lo que es aceptable la propuesta según la normativa autonómica vigente sobre Vías Pecuarias: ley 3/11.07.2014 de Vías Pecuarias de la *Comunitat Valenciana*, art. 19 y cc.

(Debe advertirse que en tanto no se formalice la alteración del trazado -según el/los procedimiento/s previsto/s en la legislación de vías pecuarias- el válido es el aprobado en el *Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del TM de Denia*, y la propuesta del PGE es eso, simple propuesta a los efectos de dicha legislación.

También que la propuesta de nuevo trazado que se formula en este PGE no vincula, aunque el PGE se apruebe definitivamente, a la administración autonómica.

Y también que para iniciar el trámite de alteración se requiere la formulación del Plan o Planes de Ordenación Pormenorizada que afectan al cambio de trazado, toda vez que la modificación del trazado es en terrenos urbanos).

2.3.4 PARQUES Y JARDINES

A) PARQUES

La LOTUP, art. 24.1.d, exige que se satisfaga la relación 5 m²/hb, sobre la población "prevista en el Plan" (la entendemos =UMBRAL DE POBLACIÓN ≈ 50.000 hb³⁸): 25,00 ha.

La superficie de parques resulta:

	ha
Parques existentes:	
<i>Castell</i>	4,41 ³⁹
<i>Torrecremada</i>	2,70 ⁴⁰
	Σ 7,11
Nuevos parques	
<i>Alquerías</i>	14,19
<i>Gandía</i> ⁴¹	3,70
	Σ 17,89
Total	25,00 → ≥25,00 ha

B) TOTAL (JARDINES y ÁREAS DE JUEGO+PARQUES)

La exigencia legal es de 10 m²/hb sobre la población íd.íd.: 50,00 ha.

Jardines y Áreas de Juego existentes⁴² 54,35 ha

³⁸ Ver apartado 2.2 anterior

³⁹ Solo se ha computado la superficie transitable de el Castell. La superficie que se califica como parque es mayor: 5,46 ha.

⁴⁰ Solo se computan los jardines propiamente dichos., no la explanada al sur de estos.

⁴¹ La DATE de 30.09.2021 exige que se justifique el cumplimiento del RDPH.

La superficie de este parque no está afectada por la lámina de flujo preferente, s/cartografía del SNCZI (ver Memoria/Estudios Informativos/Planos/I.IFP). Ergo sólo le es de aplicación el 14.bis Reglamento, concretamente su apartado 1 (los restantes no son relevantes para este caso). En la ficha de zona ZND-DT-1.2 Parque Gandía se ha incorporado una referencia a este apartado del Reglamento.

³⁷ Avance de un Proyecto de RECUPERACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS Y DE TRANSFORMACIÓN Y DESARROLLO DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE A DÉNIA DENTRO DE UN SISTEMA DE ECONOMÍA CIRCULAR, OPTIMIZACIÓN ENERGÉTICA Y DIGITALIZACIÓN DE SISTEMAS, redactado por AQUALIA y presentado 26.02.2021 al MITECO (Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico) y a la DG del Agua (Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, GV).

Nuevos jardines y Áreas de Juego		
y) Manzana c.Benissa-av.Marquesat	0,09 ha	
z) $\geq 10\%s/(53,62+32,11)^{43} =$	8,57 "	
	Σ	8,66 "
		Σ 63,01 ha
Parques (existentes y propuestos)		25,00 "
Total		88,01 ha > 50,00 ha

2.3.5 VIVIENDA

Estudio de NECESIDADES DE VIVIENDA

1 OBJETO

Evaluar el nuevo parque residencial que debe prever el PGE para dar satisfacción a las necesidades de vivienda derivadas de las previsiones de dinámica demográfica.

2 METODOLOGÍA

- aa) Análisis del: estado actual
Evolución pasada
- bb) Proyección sócio-demográfica
- cc) Evaluación de necesidades de vivienda: Libre
Protección Pública
- dd) Contraste Previsiones PGE-Neceidades

3 ANÁLISIS

3.1 POBLACIÓN

Población actual: 42.983 hb⁴⁴

Evolución población (Wikipedia+INE):

año	población	tasa media anual periodo
1900	12.431 hb	
1960	12.185 "	
		2,785 %
1970	16.484 "	
		2,728 %
1981	22.162 "	
		1,704 %
1990	25.803 "	
		1,751 %
2000	30.694 "	
		3,029 %
2011	42.620 "	
		0,075 %
2021	42.953 "	

⁴² Ver Memoria/Estudios Informativos/1.4.5 Zonas Verdes. %4,25 ha. Se le suma 0,09 y 9,01 de las UE/2 y 3 Deveses, ya desarrolladas.

⁴³ Superficies suma de los ZND-RE-1.* y ZND-TR-1.*.

⁴⁴ Ver Memoria/Estudios Informativos/1.3.4 VIVIENDA *in fine*. También en esta Memoria: 2.2 UMBRAL de POBLACIÓN.

20

Composición (2011; INE)

nacionalidad	≤ 16	16-65	≥ 65	total	%
española	5.065	21.095	5.220	31.380	73,6
extranjera	2.095	7.900	1.270	11.260	26,4
Σ	7.160	28.995	6.490	42.640	
%	16,8 %		15,2 %		

3.2 VIVIENDA (2011; INE+ GV)

permanente	17.255 viviendas
secundarias	12.505 "
turísticas	8.994 "
vacías	4.581 "
Σ	43.335 viviendas

4 PROYECCIONES DE POBLACIÓN

AMBARTEC (2012)	año	previsión hb		
		mínimo	medio	máximo
	2016	52.012	53.356	54.699
	2030	64.051	69.027	74.003
IVE (2017)	2016		39.232	
	2017		39.034	
	2031		36.690	
ETCV	2039		55.087 ⁴⁵	

La primera, AMBARTEC 2012, realizada en el marco de elaboración del Plan General de *Dénia*, en 2012, es muy rigurosa y utiliza un apreciable número de índices. Pero tiene un problema: es tendencial y se realiza en el momento de cambio brusco de la tendencia. Su desvío respecto a la realidad es patente.

La segunda, IVE 2017 es similar, pero realizada en el momento en el que está cambiando la tendencia negativa que se registra desde 2011.

La tercera presenta una buena dosis de voluntarismo, pues se supone una tendencia de evolución positiva (Incremento anual acumulativo del 1,25%) durante un plazo (20 años) que, estimamos, es demasiado largo para suponer que se mantendrá constante, mientras que la realidad nos muestra sucesivos cambios de ciclo. Pero presenta la ventaja, meramente formal, de que está incorporada a un Plan Territorial, la ETCV, que este PGE ha de satisfacer.

Como puede apreciarse no es posible acceder a una proyección mínimamente fiable, por lo que adoptamos como población el UMBRAL de población que se ha adoptado para este PGE: 50.000 hb para el año horizonte 2042. (Ver memoria Justificativa; apartado 2.2 UMBRAL de POBLACIÓN).

5 PROYECCIÓN VIVIENDA

5.1 POBLACIÓN *VERSUS* VIVIENDA

Incremento de población: $43.665^{46} - 42.983 = 682$ hb, que se elevan a: $49.794 - 42.983 = 6.811$ hb sobre el UMBRAL

Según la previsión de UMBRAL realizada en el apartado 2.2. Memoria (tabla MDJ-2):

Evolución máxima del parque residencial:	7.000 viv nuevas
Vivienda vacía 2011	4.632
Vivienda vacía 2040	- 3.709

⁴⁵ Sobre la base de la población 31.12.2018: 42.438 hb.

⁴⁶ Supuesta una tasa anual de crecimiento igual a la habida en el periodo 2011-2021, aplicada sobre un periodo de 21 (1 de tramitación+20 vigencia) años desde el 01.01.2022.

$\Sigma \frac{916 \text{ viv ocupadas}}{\Sigma 8.064 \text{ viviendas}}$

Enmarcadas en un parque residencial futuro compuesto por:
 viviendas permanentes: 21.701 viv
 “ secundarias: 15.253 “
 “ turísticas: 9.748 “
 “ vacías: 3.709 “

Implica un incremento del nº de viviendas permanentes de 4.391 viv, que *2,33 hb/viv⁴⁷ = 10.231 hb de incremento de la población residente, muy superior al esperado por evolución demográfica (665 hb)

Son, pues, compatibles entre sí, las estimaciones de población y de parque residencial.

5.2 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

I NECESIDAD

Aunque el art. 52.2d LOTUP indica la necesidad de un estudio de vivienda, sin precisar más su contenido, los antecedentes legislativos conducen a entender que se trataría de un estudio que indagara acerca de las necesidades mínimas de vivienda protegida.

Vencido el plazo (28.06.2017) de suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida establecido por la DA6ª LOTUP, sólo la legislación estatal, concretamente la LSyRU²⁰¹⁵ (Texto Refundido aprobado por RDL 7/30.10.2015), establece una regulación al respecto, pero esta no es de necesidad de estudio, sino que impone directamente un % de la edificabilidad (30%) residencial que debe destinarse a vivienda protegida^{48,49}.y,si se hace estudio sería sólo para

⁴⁷ Es difícil actualmente prever la evolución futura de este *ratio*, ya que si bien su evolución pasada ha sido claramente descendente (AMBARTEC 2012):

1991	3,12 hb/viv
2007	2,76 “

y en 2011 presenta un valor aún menor: 2,57, lo que invita a calcularlo tendencialmente, con lo que se obtendría un valor en torno a 2,20, pero la crisis de 2007 ha desatado un fenómeno nuevo que lo empuja a valores superiores: el alquiler de habitaciones.

Se ha adoptado 2,33 valor actual a 14.01.2022 s/Padrón municipal 46.191 hb/19.784 viv. permanentes)

⁴⁸ Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

⁴⁹ Disposición transitoria primera Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

justificar que el porcentaje establecido por la ley es un mínimo adecuado.

II MÍNIMO

En las décadas pasadas la construcción de vivienda protegida en *Dénia* no ha sido significativa.

No obstante, la encuesta recogida por AMBARTEC (2012) es significativa, pero en sentido contrario:

¿Preferiría que su vivienda fuera de protección?	Sí	No	Nc
De 18 a 19 años	84,62	15,38	-
De 20 a 35 años	92,00	6,50	1,50
De 36 a 45 años	96,20	3,80	-
De 46 a 59 años	95,12	4,88	-
Total	93,06	5,93	1,01

Fuente: Encuesta sobre la Demanda de Vivienda Protegida realizada por Investratègia.

Esto nos indica la preferencia en la elección de una vivienda según edad

Demanda de vivienda	%
Desanimación por tipo de vivienda	3,82
Desanimación por tipo de construcción	3,45
Desanimación por impedimentos administrativos	20,39
Desanimación por factores económicos	11,67
Ausencia de ingresos	7,92
Ingresos insuficientes	1,13
Ingresos excesivos	2,62
Desanimada por necesidad real	5,89

Fuente: Encuesta sobre la Demanda de Vivienda Protegida realizada por Investratègia.

La Orden de la Cª. MA,A,UyV, de 28.07.2008 (DOCV 01.08.2008) estableció un método de cálculo de la reserva mínima para vivienda protegida:

$$R = ITD * [P+Ppt]$$

En este caso:

P: 42.983 hb.
 Ppt: 50.000 hb⁵⁰.
 ITD: Área nº8: 3,025

$R = 3,025 * [42.983 + 50.000] = 302.194 \rightarrow /120 = 2.518$ viviendas
 y dado el potencial de nueva vivienda establecido: 8.064 viviendas

$2.518 \text{ s}/8.064 = 31,2 \%$ ⁵¹
 porcentaje congruente con el 30% que establece la legislación estatal.

III CONCLUSIÓN

- b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.
 - b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

⁵⁰ Obviamente se utiliza aquí la población derivada del parque residencial previsto, no la de la evolución demográfica.

⁵¹ Este % apenas si varía si se tienen en cuenta las parcelas calificadas para uso residencial incluidas en el PMS: 71 parcelas para viviendas unifamiliares, emplazadas mayoritariamente en Monte Pego y en Marquesa 6.

Las fichas de gestión correspondientes a los Nuevos Desarrollos residenciales propiamente dichos (ZND-RE-1.*) recogen dicho porcentaje como obligatorio.

Los Planes de ordenación Pormenorizada y los PRI en suelo urbano podrán imponerlo en las Actuaciones Integradas que prevean e incluso en las Actuaciones Aisladas cuyo tamaño lo permita.

En los casos de aumento del aprovechamiento sobre el planeamiento anterior no es de aplicación toda vez que este exceso se destina a la adquisición de 'suelo dotacional público.

2.3.6 DOTACIONES DOCENTES PÚBLICAS A ENSEÑANZA DE RÉGIMEN GENERAL

1) DOTACIÓN PÚBLICA Y DEMANDA EXISTENTE

Los centros **públicos** actualmente en funcionamiento destinados a Enseñanzas de Régimen General son:

Denominación observaciones	Perfil	Perfil	Matrícula 21/22 sup. Parcela		sup.mínima ⁵²
	Previsto	Funcionamiento	nº pe	m2	m2
EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA					
CEIP CERVANTES	6I+12P ⁵³	1+4I+12P	265	8.073	7.000
" LLEBEIG 1 LE. ⁵⁴	9I+18P	1+6I+15P	421	10.050	10.000 Superávit
" LES VESSANES dudoso. ⁵⁵	6I+12P	3I+6P	236	9.009	7.000 Ídem,
" MONTGÓ dudoso. ⁵⁶	6I+12P	6I+13P	431	10.904	7.000 Ídem,
" POU MUNTANYA dudoso. ⁵⁷	6I+12P	6I+12P	419	12.525	7.000 Ídem,
" PARE PERE Deportiva ⁵⁸	1I+ 2P	1I+ 2P	63	1.009	900 Pista
" LA XARA	3I+ 6P	3I+ 6P	176	6.015	4.500
Σ	37I+74P 3.330 pe		2.011		
EDUCACIÓN SECUNDARIA					
IES H. CHABÁS Superávit ⁵⁹	16SO+13B+3CF	15SO+13B+5CF	387	15.618	
" M. IBARS Ampliación ⁶⁰	16SO+6B+9CF	10SO+4B+17CF	258	13.900	
" SORTS	16SO+6B+2CF 48 SO 1.440 pe SO	14SO+6B+2CF	336 981	15.066	
Σ					

y cubren muy aproximadamente un 55% de la demanda escolar total; el resto lo cubre la enseñanza concertada⁶¹ y la libre, en este caso, religiosa⁶².

⁵² Exigible para nuevos centros s/ Orden 15.05.1992 Cª. Educació, en función del perfil de diseño previsto.

⁵³ nI+mP: "n" aulas para educación infantil más "m" aulas para educación primaria.

⁵⁴ LE= Línea educativa: 1 I+3P.

⁵⁵ s/ el informe de 05.06.2017 del SIE, citado en ANTECEDENTES, "...con la ubicación de las construcciones ACTUALES (de 1980)s no parece ampliable la ampliación del Centro a 2 LÍNEAS" [de funcionamiento].

⁵⁶ s/id, id: "... 3 LÍNEAS".

⁵⁷ s/ id, id.

⁵⁸ El CEIP está en contigüidad con unas instalaciones deportivas municipales, que, aunque se utilizan habitualmente, no están integradas formalmente en el centro.

⁵⁹ Superávit Potencial: 8 SO, derivado del proyecto básico de reforma y ampliación a 24SO+10B+4CF, aprobado 20.08.2010, obras incluidas en el Plan de Infraestructuras Escolares, s/ Inf. SIE 14.05.2015.

⁶⁰ Hay aprobado un proyecto de ejecución para ampliación del centro a 12SO+8B+9CF.

⁶¹ Además de estos centros públicos, funcionan los siguientes privados en régimen de concertados:

	sup. parcela	I+P	matrícula 2021/22	SO	matrícula 2021/22
CC Bambi+Paidos	10.746 m2	6I+12P	453	8 SO	241
CC Sagrado Corazón (Carmelitas)	19.710 "	6I+12P	427	8 SO	219
CC S. Juan Bautista (Maristas)	4.037 "	6I+12P	448	8 SO	239
Σ		18I+36P	1.328	24 SO	699

Supone unos ratios de:

- I+P: $[2.011+1.328+(268)^{63}]*100/42.983^{64} = 8,4 \%$
- SO: $[981+699+(132)*100/42.983 = 4,2 \%$

La educación especial está representada por el centro Raquel Payá: 11 aulas, ca 80 alumnos, centro que, a pesar de su relativamente reciente construcción (1986) está en proceso de sustitución por uno nuevo más adaptado a las necesidades actuales de este tipo de educación.

2) ANTECEDENTES

La elevada duración temporal y lo complejo del proceso de formulación y tramitación (hasta ahora) de este Plan General ha llevado a que hayan sido numerosas las propuestas del PGE de compleción del equipamiento público docente y, consecuentemente, numeroso los informes de la administración autonómica (Servicio de Infraestructuras Educativas, SIE en lo sucesivo) relativos a esas propuestas.

El último de esos informes, de 09.02.2023 sobre la versión Final nov22 de este PGE, aparte de indicar en sus conclusiones ciertas generalidades, precisiones sobre la gestión urbanística y la necesidad de corregir algún error formal y completar la información que se da de las nuevas parcelas educativas propuestas, requiere específicamente, prever, además de las nuevas dotaciones docentes ya previstas por la vF_{nov22}PGE⁶⁵:

- Un CEIP 3I+6P (1 línea, 225 pe) en el entorno de Dénia hacia Les Marines.
- Un CEIP 3I+6P (1 línea; 225 pe) en el entorno de Dénia hacia Rotes-Sorts-Montgó.
- Un IES 12SO+6BACH+2CF (mínimo 9.500 m2 parcela neta) íd, íd.
- Un CEIP 3I+6P (1 línea, 225 pe) en Jesús Pobre.

3) PROPUESTA

i) Hay varios aspectos que procede aclarar con carácter previo:

^{1º} Según el informe del SIE (pág 19, *in fine*) la exigencia de un nuevo CEIP 3I+6P en el casco urbano de Dénia v/Marines puede anularse si se comprueba que el actual CEIP Cervantes (3I+6P) puede albergar una línea educativa (3I+6P) más (la duda que formula el SIE se deriva de la afección por inundabilidad, no por la superficie - y configuración de la parcela, que es suficiente para ello).

La afección por inundabilidad a la parcela de este CEIP es muy pequeña y afecta sólo al pedúnculo que presenta en su extremo SE:

⁶² La enseñanza libre está representada por el centro religioso Alfa y Omega, que extiende sus niveles educativos desde Infantil, primaria hasta ESO, con una matrícula de ca. 400 alumnos.

⁶³ Cifra estimada de la matrícula 2021/22 en el centro Alfa y Omega.

⁶⁴ Población total estimada al 01.01.2022 (ver Memoria/Estudios Informativos/1.3.4 VIVIENDA in fine, y también esta misma memoria 2 UMBRAL de POBLACIÓN).

⁶⁵ Las nuevas dotaciones docentes públicas previstas por la vF_{nov22}PGE son:

I+P				
	ZND-DT-1.2 CD Nova Denia	nuevo CEIP	6I+12P	450 pe
	ZND-RE-1.1 Sector Playa-Torrecremada	"	6I+12P	450 "
	Av. Joan Fuster-cº Les Lladres (Bosc de Diana)	"	3I+6P	225 pe
	Les Rotes-Mongó (amp. antiguo Colegio Les Rotes)	"	3I+6P	225 "
		Σparcial	6I+12P	Σparcial 450 "
	La Xara. Ampliación CEIP La Xara	"	3I+6P	225 "
	Jesús Pobre (ampliación CEIP Pare Pere)	"	2I+3P	77 "
		Σ	23I+45P	1.652 pe
SO	ZND-DT-1.2 CD Nova Dénia		8 SO	240 p2
	ZND-DT- 1.6 CD Madrigueres	"	12 SO	360 "
		Σ	20 SO	600 pe

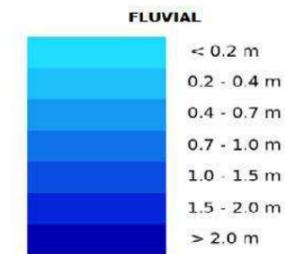


Parcela CEIP Cervantes
Ref Cat 8730001BD4083S

- No inundable
- Inundable

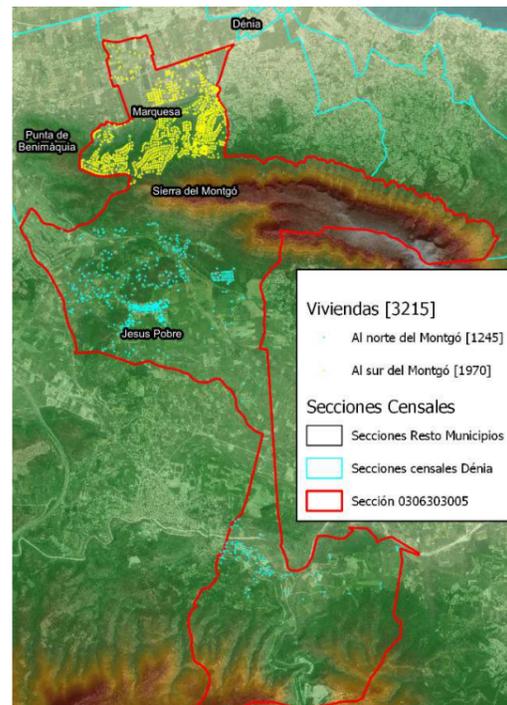
Peligrosidad Fluvial 500 años

PELIGROSIDAD POR INUNDACIÓN



pedúnculo que, por su estrechez, no es apto para emplazar en él la edificación. La parte no inundable alcanza una superficie de 7.487 m², suficiente para albergar un CEIP de 2 líneas (6I+12P: 450 pe).

2º El cálculo que realiza el SIE para calcular las necesidades educativas a Jesús Pobre deriva de la sección censal 03.005:



Es del todo punto impensable que las viviendas (1.245 uds, s/catastro) emplazadas en la falda norte de la sierra del Montgó vayan a ver satisfechas sus necesidades educativas a nivel I+P en

Jesús Pobre, del que distan 2,5 Km en línea recta, distancia que se amplía hasta 7,7 Km al tener que rodear la citada sierra y la punta de Benimaquí, y es más razonable que lo hagan en el núcleo urbano de Dénia.

Esta apreciación se ve reforzada si se tiene en cuenta que, prácticamente, la totalidad de estas viviendas se emplazan en la pieza urbana ZUR-RE-M6, Marquesa VI, pieza que es una urbanización con Plan Parcial aprobado en 1982 que el PGE mantiene (ver Fichas de Zona/Urbana/Montgó/ZUR-RE-M6 Marquesa 6) que determina un conjunto dotacional en su extremo NE, conjunto que integra una parcela para uso docente de 5.628 m² (recuadrada en amarillo en la imagen siguiente), parcela que ya se encuentra integrada en el Patrimonio municipal



suficiente para albergar un CEIP 3I+6P, que es lo que solicita el SIE para satisfacer las necesidades educativas de la sección censal 03.005 que, como se ha dicho, integra tanto a Jesús Pobre como a Marquesa 6 y también a un numeroso conjunto de viviendas que quedan inmediatas al núcleo urbano de Gata.

Esto motiva que para Jesús Pobre no se deba considerar la demanda proveniente de Marquesa 6, sino sólo la de la parte de la sección censal 03.005 emplazada al sur de la sierra del Montgó.

ii) La propuesta de nuevos centros docentes públicos, queda concretada:

I+P				
ZND-DT-1.2 CD Nova Dénia	nuevo CEIP	6I+12P	450 pe	
ZND-RE-1.1 Sector Playa-Torrecremada	"	6I+12P	450 "	
Les Rotes-Mongó (amp. antiguo Colegio Les Rotes)	"	3I+6P	225 pe	
ZUR-DT-BD Bosc de Diana	"	6I+12P	450 "	
		Σparcial	9I+18P	Σparcial 675 "
La Xara.	Ampliación CEIP La Xara	3I+ 6P	225 "	
Jesús Pobre	Ampliación CEIP Pare Pere	2I+ 3P	77 "	
		Σ	26I+51P	1.877 pe
SO				
ZND-DT-1.2 CD Nova Dénia		8 SO	240 pe	
ZUR-DT-BD Bosc de Diana		12 SO	360	
ZND-DT- 1.6 CD Madrigueres	"	12 SO	360 "	
		Σ	32 SO	960 pe

propuesta que, sobre la dotación escolar pública actual supone: para I+P un crecimiento del $1.877 \cdot 100 / 3.330 = 56\%$ y para SO del $960 \cdot 100 / 1.440 = 67\%$, cifras que pueden parecer muy elevadas para un crecimiento demográfico derivado del UMBRAL de población previsto del 16% (ver 2.2

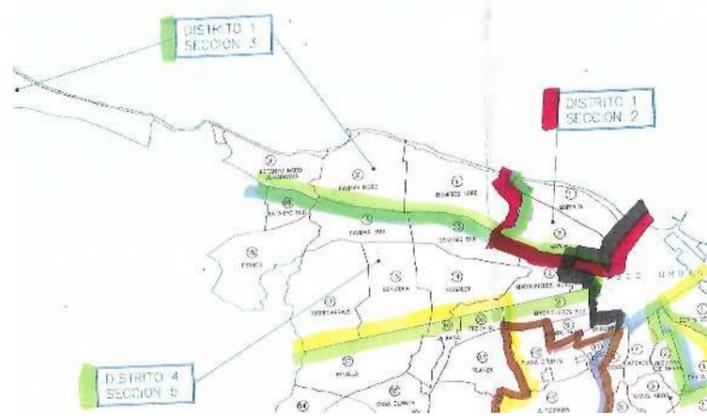
UMBRAL DE POBLACIÓN, más arriba), pero es lo que resulta de la aplicación de la normativa autonómica vigente (D 104/04.07.2014).

a) Justificación

El cálculo del potencial de incremento de clientelas docentes según las reglas del D 104/04.07.2014 se refleja en la tabla siguiente.

Respecto a su contenido y resultados cabe hacer las siguientes observaciones/aclaraciones:

- i) La tabla ofrece dos series de resultados: una en la que se utiliza el *ratio* 2,5 hb/viv, que es el que aplica el SIE. Otra, que, estimamos, es la procedente por la aplicación del segundo párrafo del art. 7 del D 104/04.07.2014⁶⁶ que utiliza el dato hb/viv derivado del Padrón municipal a 14.01.2022: 2,334765 hb/viv.
- ii) Los datos del potencial de nueva ocupación de viviendas vacías son concordantes con los que dan los informes de 10.03.2020 y 09.02.2023 del SIE.
- iii) Los datos de nuevas viviendas potenciales en las diferentes áreas se han tomado de la tabla EI-T2 CONSOLIDADO URBANO: CARACTERIZACIÓN Y POTENCIAL.
- iv) La sección censal 04.005 se ha asignado en un 70% a *La Xara*, en un 20% a *Les Marines* y el resto (10%) al Casco Urbano v/*Marines*⁶⁷



- v) La sección censal 03.005 se ha repartido en un 39% al Casco urbano v/Rotes y en un 61% a Jesús Pobre, (es la proporción que se deriva del número de viviendas existentes al norte y sur de la sierra del Montgó).
- vi) El sector *Playa-Torrecremada*, por su tamaño y emplazamiento respecto a la divisoria del Casco urbano a efectos docentes (I+P) se ha repartido entre el Casco Urbano v/*Marines* (15%) y v/*Rotes* (85%).
- vii) Las viviendas potenciales del conjunto *Sorts-Montgó*, que abarca una sección censal a la que se aplica el coeficiente 0,2 (02.005) y otra (03.003) en la que no (coeficiente 1) se han ponderado por un coeficiente obtenido, como indica la tabla, como media ponderada de ambos coeficientes respecto al número de viviendas potenciales de cada sección.

⁶⁶ "...aquel municipio que, por peculiaridades del mismo, considere la cifra aplicable al resto de la Comunidad Valenciana (2,5 hb/viv s/el mismo art. 7, primer párrafo) alejada de la real de su localidad, podrá acreditar mediante informe de técnico competente y certificado por el Secretario municipal, el valor del tamaño medio del hogar, aportando los valores de viviendas familiares principales y número de habitantes de las mismas, obtenidos de acuerdo con el art. 1.1 de la presente norma técnica."

⁶⁷ Aunque este reparto, dado el carácter rural de la sección, apenas si tiene efectos.

CÁLCULO DEL INCREMENTO POTENCIAL DE CLIENTELAS DOCENTES						
resultados con	hb/viv s/ PADRÓN 14.01.2022	2,33				
	hb/viv	2,50				
Área	clase	secc.censales/ámbitos	Incremento nº viv.	coeficiente	Incremento nº habitantes	Incrementos I+P SO
MARINES						
	vacías					
% 20	.04.005		13	1	29	
	.01.002		1.211	0,2	564	
	.01.003		5.920	0,2	2.759	
			Σp 7.144		Σp 3.352	
	potenciales en el consolidado					
	general		836	0,2	390	
	UE3 Deveses		17	0,2	8	
	Monte Pego		226	0,2	105	
			Σp 1.079		Σp 503	
	nuevos desarrollos					
	UE2 Deveses		82	0,2	38	
					38	
					Σ MARINES 3.893	350 156
					4.177	396 176
CASCO URBANO v MARINES						
	vacías					
	.01.001		93	1	217	
	.02.001		350	0,2	163	
	.02.002		116	1	270	
	.03.001		186	1	433	
	.04.001		0	1	0	
	.04.004		10	1	23	
% 10	.04.005		6	1	15	
	.04.009		40	1	93	
			Σp 801		Σp 1.215	
	potenciales en el consolidado					
	general		225	1,000000	524	
	nuevos desarrollos					
% 85	s. Playa-Torrecremada		1.605	1	3.739	
					Σ CASCO URBANO vMARINES 5.478	493 219
					5.878	529 235
CASCO URBANO vROTES+ROTES+SORTS+MONTGÓ						
	vacías					
	.02.003		164	1	382	
	art. 5.1.b.2		1.279	0,2	596	
	.02.005		190	0,2	89	
	art. 5.1.b.2		200	1	466	
	.03.002		106	1	247	
	.03.003		238	1	555	
% 39	.03.005		91	1	212	
	.04.002		28	1	65	
	.04.003		0	1	0	
	.04.006		44	1	103	
	.04.007		9	1	21	
	.04.008		92	1	214	
	.04.010		127	1	296	
			Σp 2.568		Σp 3.245	
	potenciales en el consolidado					
	casco urbano		498	1	1.160	
	Sorts-Montgó (02.005+03.003)		1.057	0,561831	1.384	
	Sorts-Rotes (02.004)		1.472	0,2	686	
			Σp 3.105		Σp 3.230	
	nuevos desarrollos					
	Marquesa		92	1	214	
% 15	s. Playa-Torrecremada		283	1	660	
	Capçades		204	1	474	
			Σp 579		Σ 1.349	
					Σ CASCO URBANO vROTES+ROTES+SORTS+MONTGÓ 7.824	704 313
					8.395	756 336
LA XARA						
	vacías					
% 70	.03.004		297	1	692	
	.04.005		44			
			Σp 341			
	potenciales en el consolidado					
	nuevos desarrollos. sPinaret		89	1	207	
			86	1	200	
					Σ LA XARA 1.100	99 44
					1.180	106 47
JESÚS POBRE						
	vacías					
% 61	.03.005		136	1	317	
	potenciales en el consolidado					
	general		71	1	165	
	la Sella		126	1	294	
			Σp 197			
	nuevos desarrollos. sRiu Rau		51	1	120	
					Σ JESUS POBRE 896	81 36
					961	86 38
					TOTALES 19.191	1.727 768
					20.591	1.873 833

000	datos que difieren Informe SIE (ver Tabla CONSOLIDADO)
000	datos idem que informe SIE 10.03.2020
000/000	datos idem informe SIE pero repartidos en dos o más áreas
000	datos de los nuevos desarrollos

0,000000 Estos coeficientes se han obtenido como media ponderada del coeficiente respecto al de nº potenciales. Afectan a conjuntos que tiene alguna sección censal con coeficiente 0,2 y otras 1. $0,561831 = \frac{(1.280 \cdot 0,2 + 1.057 \cdot 1)}{(1.280 + 1.057)}$
 En el caso del Casco urbano v/*Marines*/potenciales/general el desvío es tan pequeño que se ha dejado **1,000000**

La siguiente tabla refleja los saldos que, en cada área, se producen, por los incrementos de clientelas docentes, sumados a los datos actuales de matriculación:

COMPROBACIÓN de las RESERVAS para EQUIPAMIENTO DOCENTE			
2,33 hb/viv			
I+P	SO		
Marines			
Demanda	actual	54 .(1)	
	nueva	350	
	Σ	404	
Previsión	nuevo CEIP 6I+12P ND	450 (.7.000)	
	Saldo Marine:	46	
NUvM			
Demanda	actual	-54 (Demanda actual Marines)	
	nueva	555 .(2)	
	Σ	994	
Previsión	CEIP Llebeig 9I+18P	675	
	nuevo CEIP 6I+12P s.PT	450 (.7.000)	
	Σ	1.125	
	Saldo NUvM	131	
NUvR+R+S+M			
Demanda	actual	1.217 .(2)	
	nueva	704	
	Σ	1.921	
Previsión	CEIP Cervantes 6I+12P	450	
	CEIP Vessanes 3I+6P	225	
	CEIP Montgó 6I+12P	450	
	CEIP Pou 6I+12P	450	
	nuevo CEIP 3I+6P Les Rotes	225 (.4.500)	
	nuevo CEIP 6I+12P BD3	450 (.7.000)	
	Σ	2.250	
	Saldo NUvR	329	
La Xara			
Demanda	actual	176	
	nueva	99	
	Σ	275	
Previsión	CEIP La Xara 3I+6P	225	
	Ampliación 3I+6P	225 (.7.000)	
	Σ	450	
	Saldo LX	175	
Jesús Pobre			
Demanda	actual	63	
	nueva	81	
	Σ	144	
Previsión	CEIP Pare Pere 2I+6P	152	
	Saldo JP	8	
Resto			
Demanda	actual	-29 (Demanda actual Marines)	
	nueva	981	
	Σ	1.564	
Previsión	IES M ^a Ibars	360	
	IES H. Chabás	480	
	IES n ^o 3	480	
	nuevo IES n ^o 4 12SO+4B+2CF	360 (.9.500)	
	nuevo IES n ^o 4 12SO+6B+2CF	360 (.9.500)	
	Σ	2.040	
	Saldo Rt	476	
	Saldo Total	531	

NOTAS

.(1) Bus escolar les Marines. Curso 2020-21

.(2) Matriculas I+P 2021-22

	I	P	Σ
Cervantes:	90	175	265
Llebeig	145	276	421
Montgó	120	311	431
Pou	132	287	419
Vessanes	88	148	236
Σ parcial	575	1.197	1.772
La Xara	58	118	176
Jesús Pobre	18	45	63
Σ Total	651	1.360	2.011

ESO			
Chabás	387		
M ^a Ibars	258		
Sorts	336		
Σ Total	981		

Población CU Denia v/Marines:	11.538	Coefficiente	0,31301
Id. Id v/Rotes:	25.324		0,68699
Σ	36.862		

Matricula I+P estimada Dénia v/Marines:	0,31301		555
Id. Id v/Rotes	0,68699		1.217

saldos que son positivos para todas las áreas y para los dos niveles de enseñanza general considerados: I+P y SO.

También se obtienen resultados positivos, si bien con saldos menos logados, si se considera el ratio hab/viv= 2,5.

b) Justificación respecto a lo solicitado por el Informe de 09.02.2023 del SIE:

	Requerido SIE	Propuesto PGE
I+P		
<i>Marines</i>	6I+12P (450 pe)	6I+12P (450 pe) ZND-DT-1.2 CD Nova Dénia
<i>Casco Urbano v/Marines</i>	6I+12P (450 pe)	6I+12P (450 pe) ZND-RE-1.1s Playa-Torrecremada
<i>Casco Urbano v/Rotes y Montgó</i>	9I+18P (675 pe)	3I+6P (225 pe) C Les Rotes ampliado 6I+12P (450 pe) ZUR-DT-BD Bosc de Diana 9I+18 P (675 pe)
	Σ parcial	
<i>La Xara</i>	3I+6P (225 pe)	3I+6P (225 pe) Ampliación CEIP La Xara
<i>Jesús Pobre</i>	3I+6P	1I+4P (77 pe) Ampliación CIEIP P.Pere 3I+6P (225 pe) ZUR-RE-M6 Marquesa 6 4I+10P (302 pe)
	Σ parcial	
SO		
<i>Marines</i>	8SO (240 pe)	8SO (240 pe) ZND-DT-1.2 CD Nova Dénia
Resto		
	12SO (360 pe)	12 SO (360 pe) ZND-DT-1.6 CD Madrigueres
	12SO (360 pe)	12 SO (360 pe) ZUR-DT-BD Bosc de Diana

c) Otras justificaciones de la Propuesta

Ver Introducción+Índice General: Observaciones al Informe de 09.02.2023 del SIE.

B OTRAS ENSEÑANZAS

1 EDUCACIÓN ESPECIAL

Se ha contemplado la sustitución del CEE *Raquel Payá*, en un nuevo emplazamiento, en el Camí de La Bota, que, recientemente, se está urbanizando. En la actualidad -finales 2021- se encuentra, vía programa *Edificant*, y asumidas la delegación de competencias por el Ayuntamiento de Dénia, en fase de licitación la redacción del proyecto de ejecución.

2 BACHILLERATO + CICLOS FORMATIVOS

2.1 IES M^a Ibars

Se sigue proponiendo la ampliación de la parcela del IES *M^a Ibars*, pero, aunque es en el mismo emplazamiento, no puede alcanzarse⁶⁸ la misma superficie que se consideró para la redacción del proyecto de ampliación: parcela total ampliada 27.115 m² (la actual 14.124 m²; ampliación: 12.991 m²). Aunque este extremo puede ser precisado por el planeamiento de pormenorización (PP sector Playa-Torrecremada, POP conjunto *Marines-Deveses*, PE ZND-DOT-1.5 *Ullals*) la superficie estimada de la ampliación es de 9.256 m². Probablemente este recorte no afectará a las edificaciones proyectadas, pero sí a los huertos que se

⁶⁸ Se debe a que el extremo sur de la ampliación inicialmente prevista resultará afectado por el gran nudo viario en el que se encontrarán los tres grandes ejes viarios previstos: Ronda; nueva traza CV725 y C^o Gandía (trasdós Marines). Resolver adecuadamente este punto es un aspecto básico en el PGE.

emplazaban en ese extremo, por lo que podrá mantenerse el programa previsto.

2.2 La oferta de plazas en centros públicos para Bachillerato y Ciclos Formativos se adecúa a lo solicitado en el informe de 09.02.2023 del SIE:

Nueva Oferta Propuesta	
IESnº4 (ZND-DT-1.6 CD Madrigueres)	4B+2CF
IES s/n (ZUR-DT-BD Bosc de Diana)	6B+2CF

2.3.7 INUNDABILIDAD

1) Estudios e Informes previos:

En los Estudios Informativos de esta misma Memoria (apartado 1.4.2 Inundabilidad) se ofrece una visión sintética de los principales problemas de inundabilidad que afectan al consolidado. También se identifican las cartografías de inundabilidad existentes y las elaboradas por este PGE

Para confirmar que eran solucionables los problemas de inundabilidad que afectaban a los sectores para nuevos desarrollos previstos por la vp2017PGE que estaban afectados de inundabilidad:

- Playa-Torrecremada

- Alqueríes

y que el sector *Pinaret*, también previsto por la vp2017PGE, no resultaba afectado de inundabilidad, se redactaron e integraron en esa vp₂₀₁₇PGE estudios de inundabilidad específicos, bien entendido que en los dos primeros casos al no disponer de ordenación pormenorizada el objetivo de los estudios es posibilitar la clasificación como urbanizable de sus respectivos ámbitos y no que la cartografía de inundabilidad resultante de ellos fuere la cartografía de aplicación para la futura instalación de usos edificación en ellos, sino que el Plan Parcial de cada uno, instrumento que es el que determina la ordenación pormenorizada, debería de ir acompañado del pertinente Estudio de Inundabilidad.

Por otra parte, durante el proceso de participación pública correspondiente a la vp₂₀₁₇PGE (otoño 2017-verano 2018) seguido se han formulado dos informes sectoriales relativos a Inundabilidad e Incidencia en el Régimen de Corrientes: Uno, de 18.06.2018 (RE 19701/18), del Servicio de Ordenación del Territorio, PATRICOVA, y otro, de 26.07.2018 (RE 20787/18) de la CHJ. Y con conclusiones no del todo congruentes entre sí.

El primero (PATRICOVA) concluye:

- Que la vp₂₀₁₇PGE sólo ha analizado, en lo que respecta a inundabilidad, tres ámbitos: sectores Playa-Torrecremada, Alqueríes y Pinaret, y exige que se justifique que la ordenación propuesta es compatible con lo determinado por los art. 18, 19 y 20 de la normativa de PATRICOVA.
- Que se estudie de nuevo la Inundabilidad del sector *Pinaret* sobre un modelo del terreno más preciso para confirmar que todo su ámbito no queda afectado de inundabilidad.
- Acepta el sector Playa-Torrecremada pero interpreta que la ordenación planteada es incorrecta por resultar la ronda inundable
- Rechaza que se plantee el sector *Alqueríes*, en su totalidad o en buena parte, como zona soporte de nuevos usos residenciales.

El segundo (CHJ) acepta que los estudios de inundabilidad se planteen cuando se formule la ordenación pormenorizada de los diferentes sectores afectados de inundabilidad según las cartografías disponibles actualmente, y recuerda la aplicabilidad del RDPH.

2) s/lf 18.06.2018 PATRICOVA,

- Justificación de que la ordenación estructural propuesta es compatible con los arts. 18, 19 y 20 de la normativa de PATRICOVA, aplicando las cartografías de inundabilidad en dicho ámbito, o si se requiere concretar la peligrosidad en algún otro ámbito del TM:

art.18 PATRICOVA: LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

1. El suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, excepto en los municipios con elevado riesgo de inundación, que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 15 sobre esta cuestión.

El problema que se presenta en *Dénia* es que no hay un planeamiento anterior del que este sea revisión, que clasifique suelo como no urbanizable, pues el planeamiento "anterior" es el Plan General de Ordenación Urbana de 1972⁶⁹, elaborado en base a la Ley del Suelo de 1956, que no preveía esa clasificación.

Para interpretar correctamente la aplicación de este art. de PATRICOVA se ha elaborado el plano I.18P (IINUNDABILIDAD: 18.1 NORMATIVA PATRICOVA; ver memoria/Estudios Informativos/ Planos) adjunto, que delimita claramente tres ámbitos:

- Suelo Rústico propiamente dicho⁷⁰ del PGOU1972, que es el plan anterior o "vigente" para este PGE, y
- Suelo afectado de inundabilidad según la cartografía I.MaP del PGE.
- Suelo urbano + urbanizable propuesto por este PGE

Puede apreciarse claramente que sólo aparecen dos enclaves – remarcados con un círculo en ese plano P.18P- que siendo inundables están calificados como rústicos en el PGOU1972 y ahora, este PGE los considera:

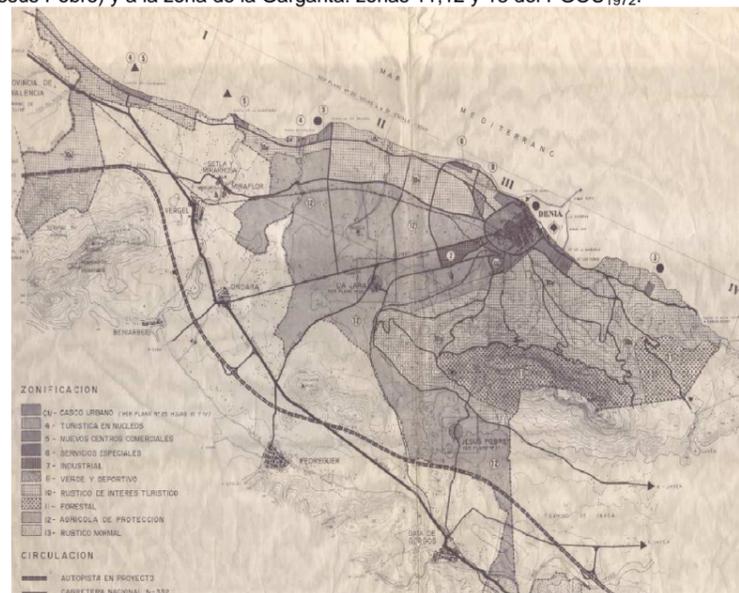
- Enclave 1, recayente a la Av *Gandía* (antes CV723) y el *camí de la Bota*: urbano.

⁶⁹ Los planes posteriores han sido declarados anulados o nulos, es decir inexistentes, por la Justicia:

- PGMO1990/92 anulado por sentencia del 2000
- PGMO2000 declarado nulo por sentencia del 2003
- PGT2005/07 declarado nulo por sentencia del 2012
- Y el "no planeamiento":
- RUT2013 declarado nulo por sentencia del 2017.

⁷⁰ Ese Plan General se formuló en base a la Ley del Suelo de 1956. Para esa ley la denominación suelo "no urbanizable" no existía, la equivalente era la de suelo "rústico" (La denominación suelo "no urbanizable" aparece con la LS de 1975 y se ha seguido con las legislaciones autonómicas: LRAU, LUV y la más reciente LOTUP). Ese PGOU₁₉₇₂, como otros muchos planes generales de esa época y en este mismo entorno geográfico (Calpe, Benissa, Teulada, Torreveja, El Campello, Guardamar, Santa Pola, etc, etc) incorporaba un suelo que denominaba Rústico de Interés Turístico, que era en realidad suelo de reserva urbana (s/LS 1956), es decir suelo urbanizable según las denominaciones que se han seguido a partir de la LS1975, ya que permitía su desarrollo urbanístico mediante Planes Parciales. Las cosas no son como se denominan...sino como son, por lo que a ese suelo no se le puede considerar rústico, sino urbanizable.

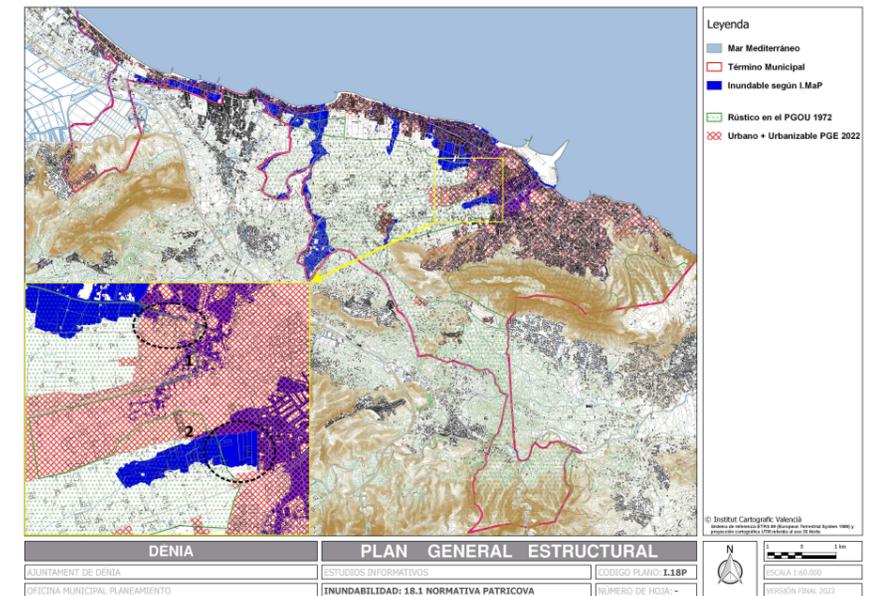
Consecuentemente el suelo rústico del PGOU1972 se circunscribe al Montgó, al Pla de Dénia, a los Valls de Xàbia (Jesús Pobre) y a la zona de la Garganta: zonas 11,12 y 13 del PGOU₁₉₇₂.



- Enclave 2: entre el cementerio y *La Pedrera*, atravesado por el Bco. Santa Paula: urbanizable.

En el primer caso se trata de suelo urbanizado y, hoy, consolidado por la edificación, considerado urbano por los PGMO_{1990/92}, PGMO₂₀₀₀, PGT_{2005/07} y RUT₂₀₁₃. La vp₂₀₁₇PGE, en sus Estudios Informativos (El Consolidado Urbano. Formación y Análisis) ya lo consideró incluido dentro de la pieza urbana *Camí Gandía*⁷¹.

En el segundo se trata de suelo que, en las versiones anteriores de este PGE (preliminar2017 y propuesta2019) se califica como Parque (parque *Vessanes*), y se clasificaba como urbanizable y se adscribía en su gestión a los sectores residenciales del entorno de Dénia. El objetivo de la previsión y emplazamiento de ese parque es que sirviera como zona de sacrificio para retrasar la inundación de la zona sur del núcleo urbano de *Dénia*. Ver Estudio de Inundabilidad del sector Playa-Torrecremada, en la versión correspondiente a la vp₂₀₁₇PGE. En esta versión final, atendiendo a la DATE de 08.04.2021 se clasificado como rural (no urbanizable).



PATRICOVA 18.2

⁷¹ De la Memoria/Estudios Informativos/Anexos/ El Consolidado urbano. Análisis y Formación:
 14 cm/GANDIA



Pieza exclusivamente residencial de reciente formación, por calificación y clasificación del suelo y edificación permitida por el PGMO₁₉₉₂, tributaria exclusivamente del tramo del *camí vell de Gandía* (hoy CV723), entre el camino s/n y el acceso al polideportivo, tramo, de poco

2. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 2, 3, 4, 5 ó peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los residuos de la construcción y demolición (RCD's); plantas de valorización; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos. Las infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía quedan prohibidas salvo que por requerimientos de funcionamiento queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo por inundación. La relación de actividades indicada no es cerrada de modo que se consideran incluidas en este apartado las actividades similares a las expresamente indicadas.

La vp₂₀₁₇PGE abordó la aplicación de PATRICOVA -o del RDPH- por remisión genérica. Es una regulación que puede considerarse insuficiente.

Se ha cambiado por:

- En las fichas de las zonas rurales:
 - ZRP-MU-PL (zona rural Protegida, *El Pla*)
 - ZRC-AG0/1/2/3/4 (zonas rural común, todas, excepto Canteras y Port)

que son zonas afectadas se ha completado su contenido con remisión normativa a la limitación del art. 18.2/3 Normativa de PATRICOVA. En el caso de ZRC-AG0, al estar estudiadas las cuencas por el SNCZI y haberse traducido estos estudios a los niveles de peligrosidad de PATRICOVA (planos I.MaP en Memoria/Estudios Informativos) se indica la irrelevancia de la afección por peligrosidad morfológica.

De estas zonas se ha excluido las partes afectadas por riesgo de inundación, partes que se han incorporado a una nueva zona rural: ZRP-RI (Riesgo de Inundación)

PATRICOVA 18.3

3. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 6, se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que si son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan, dándose cumplimiento como mínimo a los condicionantes generales de adecuación de las edificaciones incluidas en el anexo I de esta Normativa.

Queda resuelto por lo indicado en el apartado anterior.

PATRICOVA 18.4

4. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad geomorfológica, se puede eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados en el apartado 2, siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.

Ídem.

PATRICOVA 18.5

5. Cualquier otro uso o actividad que no quede encuadrado en los apartados 2 y 3 anteriores, y se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de los niveles comprendidos entre 2 y 6, y peligrosidad geomorfológica, sólo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que por razones de funcionalidad de la actividad debe ir necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad de inundación en el entorno que sean igualmente aptas para desarrollar la actividad.

Ídem.

art. 19 PATRICOVA: LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN PROGRAMA APROBADO AFECTADO POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

1. El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa para el desarrollo de las actuaciones integradas aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación.

2. El estudio concluirá sobre la procedencia de:

- Desclasificar todo o parte del citado suelo;
- Establecer condiciones a la ordenación pormenorizada para evitar la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad del sector;
- Realizar obras de defensa que, en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación y constituirán una condición de conexión de la actuación integrada;
- Imponer condiciones a la forma y disposición de las edificaciones a materializar dentro del sector.

A los sectores de suelo urbanizable que no cuentan con Programa aprobado y están afectados por inundabilidad:

- Sector Playa-Torrecremada
- " Capçades
- " Fortí
- " Mistelera
- " Tres Torres
- " San Pedro

se les exige (ver al respecto las fichas de Gestión) Estudio de Inundabilidad previo a su programación.

Los Estudios de Inundabilidad que se han realizado e integran en la vp₂₀₁₇PGE tienen el carácter de previos, y su finalidad es solo la de asegurar que el Estudio de Inundabilidad, que se realice en base a una propuesta definitiva –no hipotética, como ahora- de ordenación pormenorizada, no tiene que decidir acerca de la clasificación del suelo, que ya ha quedado ahora resuelta, sino acerca de la adecuación de esa ordenación y de las medidas correctoras y obras de defensa pertinentes.

Art. 20 PATRICOVA: CONDICIONANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON PROGRAMA APROBADO AFECTADO POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y urbanizable con programa aprobado afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta Normativa. Asimismo, impulsarán junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones que sean más prioritarias.

Para abordar este aspecto se han confeccionados dos nuevas cartografías (ver 1.4.2 Inundabilidad en los Estudios Informativos de esta misma Memoria):

- I.IIN: Intensidad de la inundación.
- I.MaP Peligrosidad de la inundación

La adopción de las medidas que deban adoptar las edificaciones se remite al POP, y, a tal efecto:

- En las zonas afectadas de peligrosidad las nuevas edificaciones deben satisfacer las condiciones del Anexo I de PATRICOVA u otras que determine el POP e impliquen mayor protección.
- El POP de Marines y Deveses debe evitar, en lo posible, la posibilidad de emplazar nuevas edificaciones en las zonas de Riesgo Alto según la cartografía I.IIN.

2.2 Otros aspectos solicitados por PATRICOVA:

2.2.1 Se ha reelaborado el Estudio de Inundabilidad de la cuenca del *Morxama* a su paso por *La Xara*, que afecta al sector *Pinaret*, según un modelo del terreno sobre mallado 2x2 m. El sector *Pinaret* se ha redelimitado para que no resulte afectado por la lámina de Inundación para un periodo T 500 años.

2.2.2 Se ha re-redactado el Estudio de Inundabilidad de la cuenca *Ullals*, que afecta al sector *Playa-Torrecremada* y que deja claro que las calzadas de la Vía Parque no resultan afectadas por inundación.

2.2.3 Se ha atendido la indicación que formula el informe de PATRICOVA respecto al sector *Alqueríes*, y se han modificado sustantivamente las previsiones de la vp2017PGE para este ámbito, en el sentido de:

- 1) Se amplía de forma sustantiva la parte sur-occidental del antes previsto Parque *Bosc de Diana*⁷², de forma que el nuevo parque (que pasa a denominarse Parque *Alqueríes*⁷³) queda delimitado por sus cuatro vientos por viarios (casi todos estructurales): *Joan Fuster*, camí de *Sant Joan* y aparcamiento, *c/de les Alqueríes* o *Gesmí*, y un vial no abierto que se emplaza como prolongación hacia el sur de la Av. *Joan Fuster* de la *c/Lbn-Al-Labanna*:



Este parque está llamado a colaborar en la mitigación de los problemas de inundabilidad del flanco sur del núcleo urbano de Dénia, y a tal efecto se le trata como pieza de Nuevo Desarrollo Dotacional, a ordenar mediante Plan Especial, para el que este Plan General determina determinados requisitos de ordenación que debe satisfacer ese PE, requisitos que versan sobre condiciones de entorno perimetral y, especialmente, de su función como amortiguador de inundaciones a ese flanco urbano.

- 2) Los restos del sector (con pequeñas modificaciones derivadas de la constatación de los suelos realmente urbanizados –o no fruto del análisis de alegaciones formuladas en la 1ª fase de participación pública de la vp2017PGE) se siguen considerando ámbitos de nuevo desarrollo (ergo suelo urbanizable) y se agrupan en dos pequeños sectores: *Fortí* y *Capçades*, que resultan ambos afectados levemente de inundabilidad (nivel 6, y en menor medida 4, de PATRICOVA: frecuencia 500/100 años y calado menor de 0,80 m), pero que, una vez visto por el Estudio de Inundabilidad realizado del (previsto por la vp2017PGE) sector *Alqueríes*, es posible resolver mediante medidas correctoras, pero que se exige se constaten mediante la exigencia, para su programación, de Estudio de Inundabilidad que lo avale.

3) s/lf 26.07.2018 CHJ

3.1 Para el suelo urbano/ suelo no urbanizable:

La normativa de este PGE exige, para las obras de edificación y para la instalación de actividades, la satisfacción de las condiciones determinadas por, respectivamente, los arts. 14bis.2 y 9 ter/14bis.1 y 9 bis, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, utilizándose la cartografía vigente del SNCZI o, si se aprueban Estudio específicos de Inundabilidad, la que le sustituya en el ámbito de esos Estudios.

También se exige el informe de la CHJ para la autorización municipal de cualquier actividad u obra que implique alteración de la superficie del suelo (urbanización y/o edificación, nivelaciones o movimiento de tierras y acondicionamiento de parcelas urbanas) en las zonas de servidumbre y/o policía.

3.2 Para el suelo urbanizable

- a) Suelos con programación aprobada: íd, íd, suelo urbano.
- b) Suelos sin programación: Para la aprobación del Plan Parcial, para los sectores de uso predominante residencial, terciario o industrial, o de Plan Especial para las piezas dotacionales, afectadas de inundabilidad, según la cartografía del SNCZI, que determine su ordenación pormenorizada, exige la aprobación de Estudio de Inundabilidad.

⁷² La parte nororiental (Bosc de Diana 3) permanece como estaba prevista, excepción de la parte ocupada por el aparcamiento existente, que se califica como tal aparcamiento y de la segregación de una parcela de ca. 5 0,5 ha en su extremo noreste que se propone como dotación docente.

⁷³ Repetimos la observación: este "bautizo" no pretende alcanzar a ser la denominación oficial, sólo se trata de denominaciones de "trabajo", meramente internas al PGE, más fáciles de retener que si se hicieran mediante códigos alfanuméricos.

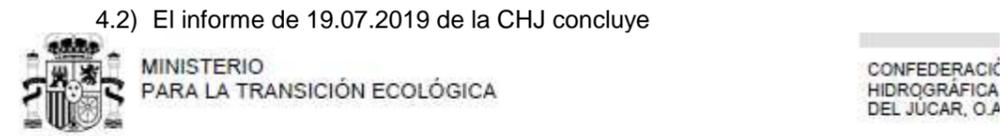
- 3.3 Se satisface, a nivel de ordenación estructural, la limitación general establecida en el art.14 bis del Reglamento⁷⁴; ya que el suelo urbanizable con afección intensa de inundabilidad se destina a Parques (*Alquerías, Gandía*), que pueden colaborar en la minoración de la inundabilidad Ver apartado 1.5 anterior.
- 2.2 En el caso de nuevas edificaciones en suelos no urbanizables afectados de riesgo de inundación también se satisface la limitación, toda vez que la conjunción de la protección derivada de las calificaciones del Plan (buena parte de estos suelos quedan en zona protegida, del 18.2 a 5 a.i. PATRICOVA y de las especificaciones a) y b) del apartado 1 del citado 14.bis, hace que las únicas nuevas edificaciones posibles sean las imprescindibles para el mantenimiento agrario de las fincas, y esa es la limitación que normativamente se ha introducido en los suelos rurales comunes, en las partes afectadas por riesgo de inundación.
- 2.3 La regulación del suelo urbanizado se remite al/a los Plan/es de Ordenación Pormenorizada, pero en las fichas de ordenación correspondiente a cada pieza urbana ya se indica si está afectada de inundabilidad, por lo que, de acuerdo con las condiciones generales de ordenación de las NN.UU. deberá regular la edificación y urbanización con observancia de las limitaciones del 14.bis 2 del Reglamento.
- 2.4 Se satisfacen las limitaciones derivadas del art. 9 bis del Reglamento toda vez que:
- en suelo no urbanizable (es decir suelo en estado rural actual y también propuesto) la lámina de flujo preferente queda integrada en la zona cauces: suelo protegido ZRP-CA.
 - en suelo urbanizable: solo se da en el parque *Alquerías*:
 El parque *Alquerías* tiene como objetivo complementario laminar la inundación derivada de los barrancos que bajan del Mongó para la avenida superior a 100 años. (Para 100 años o menos el colector previsto a lo largo de la *c/Gesmí* lo soluciona). Para su ordenación el PGE exige estudio de inundabilidad.
- 4) Finalmente se han emitido nuevos informes, tanto de PATRICOVA (03.03.2020) como de la CHJ (19.07.2019)⁷⁵, y antes que este último se ha emitido la DATE de 08.04.2021 y la complementaria de 30.09.2021.
 Resulta:
- 4.1) El informe de 03.03.2020 de PATRICOVA concluye:

⁷⁴ "...Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del RD 638/2016 de 9 de diciembre [BOE 29.12.2016, DF 3ª Entrada en vigor: al día siguiente BOE; ergo 30.12.2016] se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables"

⁷⁵ Hay un informe posterior de la CHJ, pero su contenido real se circunscribe a la disponibilidad de recursos hídricos y, en lo que respecta a la afección al régimen de corrientes (inundabilidad) reitera el de 19.07.2019.



Para verificar la validez de este documento consulte la siguiente página web e introduzca el Código Seguro de Validación de este documento		
Código Seguro de Validación	281ed48384784ff7867bde901e8440001	Fecha documento: 28/04/2020
Url de validación	https://oac.denia.es/validacion/verificador/index.aspx	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/6619 - Fecha Registro: 28/04/2020 9:37:00	Origen: Origen administración
	Estado de elaboración: Otros	



4.2) El informe de 19.07.2019 de la CHJ concluye

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas esta Confederación Hidrográfica **INFORMA FAVORABLEMENTE EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL** en el término municipal de DENIA (ALICANTE) CONDICIONADO A QUE EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SE ANALICE SU VIABILIDAD TENIENDO EN CUENTA LA AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE CORRIENTES Y A TERCEROS RESULTANTE DEL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE INUNDABILIDAD Y CONDICIONADO A LA PUESTA EN

2.3.8 SOSTENIBILIDAD

Este aspecto se aborda y justifica en el Estudio (específico) de Sostenibilidad, elaborado por los servicios económicos municipales, anexo a la presente.

2.3.9 DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO

Este Plan no contiene medida alguna que suponga discriminación por razón de género.

Aunque por su carácter estructural no contiene ni puede contener las medidas más características del urbanismo "inclusivo" por razón de género", que son propias de la ordenación pormenorizada, de las ordenanzas municipales, de los proyectos de urbanización y de las labores convencionales de mero mantenimiento/pequeña adecuación de la urbanización, sí se han seguido las directrices básicas referidas al Modelo de Ciudad, formuladas por la administración municipal respecto a la política de género en relación con el urbanismo, recogidas en el informe inserto en los Estudios Informativos de esta Memoria, y también las generalizadas por la reciente modificación de la LOTUP (ley 1/05.02.2019) y hoy consolidadas en el TR₂₀₂₁ LOTUP; concretamente:

- a) Se ha apostado por la reutilización del suelo urbano:
- a.1) este PGE ha hecho un esfuerzo informativo relevante en el estudio y delimitación precisa y rigurosa del suelo consolidado, que tiene como característica la ausencia de suelo calificado como urbano pero no consolidado, tan habitual en los planeamientos de *Dénia*, desde el de 1972, e inclusive con anterioridad, con el PRlyE₁₉₆₆. El corolario es evidente: la singularización de las pocas parcelas vacantes del consolidado, y, por tanto, su magnífica posición para su edificación o re-edificación.

- a.2) Compactar el consolidado urbano ha sido prioritario sobre su ampliación: El número de viviendas previstas es mayor en el consolidado: 4.732 uds, que en los nuevos desarrollos: 2.462 uds.
Se aumenta considerablemente la compacidad urbana:
Compacidad Urbana:
Inicial: 43.000⁷⁶ hb/1.567,74⁷⁷ ha = 27,4 hb/ha
Propuesta final: 50.000⁷⁸ " /1.659,80⁷⁹ " = 30,1 hb/ha
- b) Fomento del urbanismo de proximidad y combinación de usos y actividades:
- b.1) este PGE propone ensanchar la ciudad actual, no sólo el núcleo urbano de *Dénia* sino también los de *La Xara* y *Jesús Pobre*, pero en contigüidad con ellos, de forma que estas ampliaciones queden no solo conectadas con el desarrollo existente, sino configuradas como continuación de ellos y con las dotaciones relevantes: nuevos parques, nuevas dotaciones docentes, totalmente accesibles mediante modos no motorizados de transporte.
- b.2) El uso terciario (T.**), e incluso el industrial (IN.PA/TR/AL: actividades de producción artesanal, taller de reparación y almacenaje, no producción industrial, que se reserva para el polígono) se autoriza en, prácticamente, todas las piezas urbanas.
- b.3) Facilidades para la realización de actividades remuneradas en la vivienda: La normativa urbanística (nn.uu 1.8.3.1.4: considera la posibilidad de destinar a actividades complementarias hasta un 33% de la superficie útil de la vivienda)
- c) La compactación de la ciudad que configura el PGE favorece la implementación eficaz del transporte público.
- d) Participación de las mujeres en la formulación de planes: La formulación de las directrices a satisfacer por el PGE en relación a la política de género ha sido establecida por una mujer (MJ Más Martí).

2.3.10 ACÚSTICA

Dénia dispone de Plan Acústico Municipal aprobado por el Pleno municipal de 28.11.2013, con una vigencia prevista de 5 años.

Se ha actualizado en 2022; pendiente de tramitación administrativa.

Se ha elaborado el Estudio Acústico asociado a este PGE, que se adjunta como Anexo a la presente Memoria.

Se dispone normativamente, para los planeamientos que deban determinar la ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ZND-RE/TR-1.*), la exigencia de Estudio Acústico prospectivo y específico que justifique que la ordenación propuesta satisface los objetivos de calidad acústica aplicables.

2.3.11 RN 2000

Hay dos⁸⁰ LICs +ZEPAs que afectan al TM de *Dénia*:

⁷⁶ Población estimada 01.01.2022.

⁷⁷ Sup Consolidado Urbano 1.540,45 ha (no se incluye, por su carácter no residencial, la pieza Polígono).

A esta superficie debe añadirse la de las piezas dotacionales: Castell: 5,46; Torrecremada: 3,76; Polideportivo: 10,33; Pedrera: 4,54; BD3 3,20 has. Σ : 27,29 ha. En total: 1.540,45+27,29 = 1.567,74 ha.

⁷⁸ Población en el horizonte temporal del plan o Umbral.

⁷⁹ Suma del consolidado y de los nuevos desarrollos de cualquier uso, incluso los dotacionales: 1.567,44+62,86 (Σ ZND-RE-**) + (-2,00+3,64+14,36+1,07+3,75+0,31+2,50+2,37) = 1.659,80

⁸⁰ Hay dos más:

- el LIC+ZEPAs *l'Almadraba*, que se sitúa, en el mar, frente a la playa de *Les Marines*.
- El LIC+ZEPAs de el *Marjal de Pegó-Oliva*

No se incluyen por:

- El primero porque se trata de área exclusivamente marina, y este PGE se refiere exclusivamente al territorio, no a los espacios marinos.

LIC/ZEPAs	Denominación	superficie ha
Montgó		1.267,87 / 1.263,59
"	Valls/Montañas de la Marina	40,98 / 40,97

Su delimitación, en lo que interesa al TM de *Dénia*, se recoge en los planos I. LIC y I.ZEP, incluidos en los Estudios Informativos de este PGE.

Este PGE respeta estos territorios y los incorpora como zonas rurales protegidas, con las excepciones siguientes:

LIC/ZEPAs Montgó:

Zonas urbanizadas anteriores a la declaración de LIC/ZEPAs, derivadas de los planeamientos que se indican:

Denominación	año aprobación	sup. ha incluida en LIC/ZEPAs
PP Quijote	1974	0,29
" Altomira	1974	2,09
" Altomira 2	1977	5,75
" Marquesa	1974	2,22
		<u>5,51</u>
		Σ 7,73 ha
" Campussos-S Juan	1977	3,54
" La Florida	1974	3,67
" Mitjans	1974	5,20
" Marquesa 6	1982	14,13
" Montgó	1977	33,06
" La Sella	2001	5,89
Rotes		<u>4,57</u>
		Σ 85,78 ha

LIC/ZEPAs Valls/Montañas de la Marina:

Zonas urbanizadas anteriores a la declaración de LIC/ZEPAs, derivadas de los planeamientos que se indican:

Denominación	año aprobación	sup. Ha incluida en LIC/ZEPAs
Plan Parcial Monte Pegó 2/3	1979/88	0,29 ha

2.3.12 PROTECCIÓN DE SUELOS

La mayor parte de los suelos que se califican como protegidos (ZRP-NA-**) lo son por determinación legal o normativa de rango superior al de este PGE, incluidas, por vía normativa (NN.UU 1..3.1.2 Divisiones Urbanísticas. Apartado 2).2), las vías pecuarias en el medio rural, que se califican como tales vías pecuarias y con rango estructural, pese a no estar deslindadas⁸¹.

Además, este PGE califica dos ámbitos como suelo protegido por decisión propia (ZRP-MU-**): uno (ZRP-MU-PA) de pequeño tamaño (38,55 Ha) en el que la protección se deriva del estudio de paisaje; otro (ZRP-MU-AG), muy importante territorialmente (1.389,49 Ha \rightarrow 21,0%/sup. Total TM), que se corresponde mayoritariamente con el *Pla de Dénia*, ámbito que se integra en la alargada llanura aluvial que desde el pie de monte del cerco montañoso que rodea Orba alcanza el mar, llanura de magníficas características agrológicas que aún se conservan, y del que, en el TM de *Dénia*, sólo se han deducido dos áreas que se califican como rurales no protegidas: el trasdós del consolidado de *les Marines* y la estrecha lengua de terreno que rodeada por consolidado urbano por el norte (polígono), sur

⁸¹ El segundo porque es obvio que se trata de un error en la delimitación. Es lo que también ocurre con la afección del LIC+ZEPAs Montgó al puerto de *Dénia*: es un problema de delimitación cartográfica, probablemente debido a la "grosería" de la cartografía base sobre la que se realizó la delimitación.

El LIC del Montgó tiene una parte también marina, desde el cabo San Antonio hasta el puerto de *Dénia*. Este PGE no se refiere a esa parte.

⁸¹ Aspecto este innecesario, pues una vez deslindada la propia normativa reguladora las protege adecuadamente. Por otra parte, este PGE regula de forma transitoria, en tanto no se deslinda cada tramo, la ejecución de construcciones y vallados frente a las vías pecuarias en el medio rural de forma que se garantiza la disponibilidad de su ancho legal.

(urbanizaciones Marquesa) y este (núcleo urbano) se estructura linealmente sobre el barranco de Santa Paula. Esta deducción se debe a que, por su emplazamiento, entorno y características, es difícil que la actividad agropecuaria alcance en ellos su *climax*, por lo que la calificación como protegido por esas posibilidades sería discutible.

2.3.13 MOVILIDAD

Se ha elaborado, por CAT SL, y actualizado por GFK, un Plan de Movilidad asociado a este PGE, que se anexa.

Algunas de sus directrices se incorporan, bien como soluciones de diseño, bien normativamente, a este PGE.

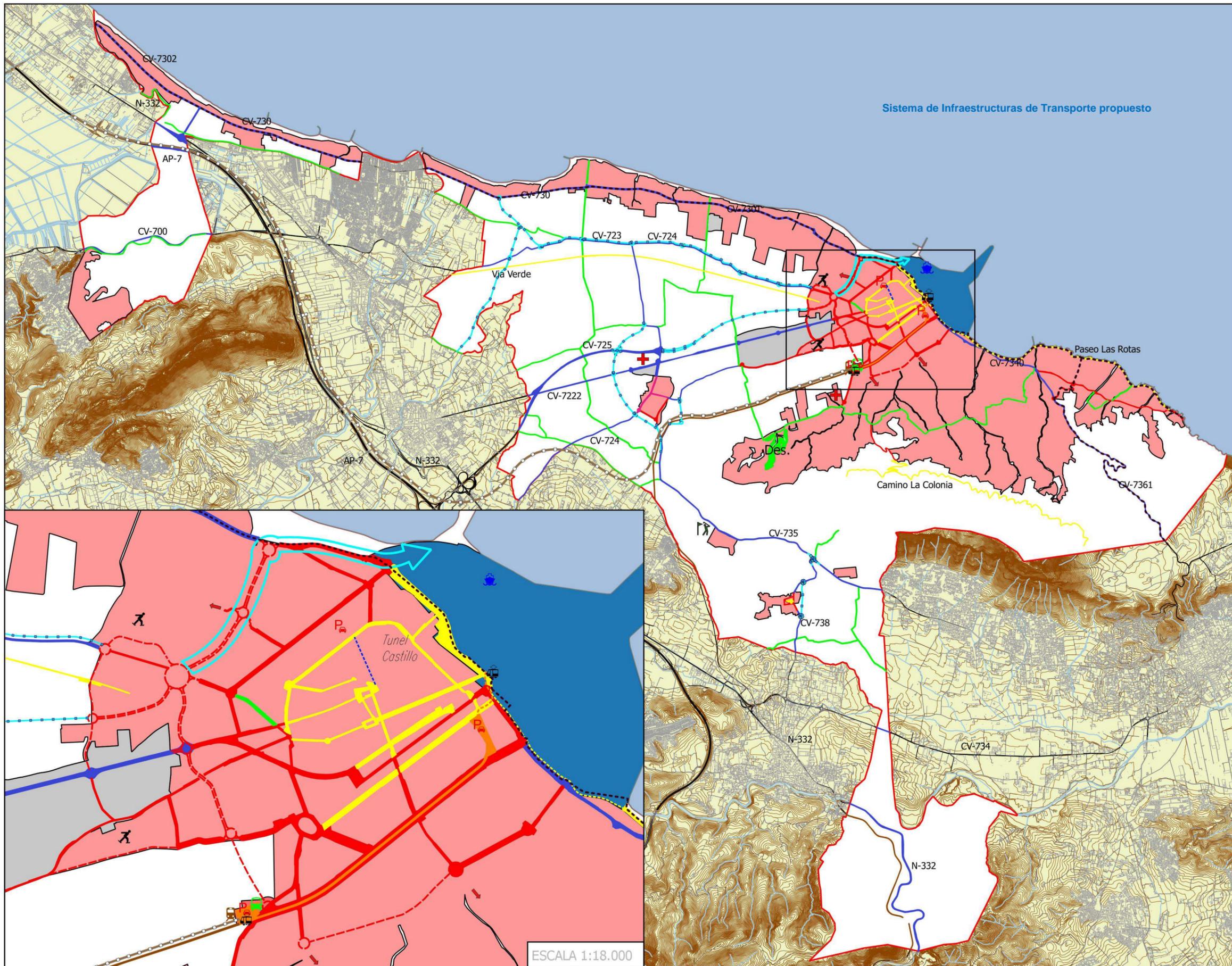
Se adjunta, seguidamente, un plano esquemático de la totalidad del TM, con las principales infraestructuras de transporte, incluyendo aparcamientos y red viaria peatonal, y los centros de atracción puntual de tráfico, diferenciándose entre existentes y propuestas⁸².

No se ha dibujado la conexión directa entre la Ronda y la prolongación de Joan Fuster ya que, según el Estudio, sólo sería necesaria en el caso de ejecutarse el nuevo acceso ferroviario a *Dénia* (Tren de la Costa), acción esta que no está aprobada y cuya ejecución supera en mucho a las posibilidades de ejecución municipal.

También otro con el detalle del Acceso al Puerto, acceso que no ocupa mayor espacio que la actual carretera, pero que se ha sistematizado con doble carril en el sentido de salida y un carril en el de entrada para tráfico pesado, desviando por la trama urbana el tráfico ligero de entrada, de forma que la fachada marítima de la pieza urbana que se sitúa frente al acceso disponga de banda de aparcamiento en fila, servicio que se considera necesario dada la presencia de usos terciarios en las plantas bajas de las edificaciones.

Este no son planos de ordenación propiamente dichos, sino un complemento del plano de Ordenación Estructural propuesta, que ayuda a comprender cabalmente los contenidos de aquel.

⁸² Como excepción a esta regla el tramo urbano de la colada Santa Lucía se ha dibujado con la traza propuesta ya que esta discurre, incluso el descansadero (excepto una parcela de conexión que por su pequeña escala no es representable en el plano), sobre terrenos que permiten su implantación sin acción alguna de ampliación o corrección.



Leyenda

BASE CARTOGRÁFICA

- Mar Mediterráneo
- Término municipal
- Suelo Residencial (Existente+Propuesto)
- Suelo Industrial/Terciario (Existente+Propuesto)
- Puerto

Existente Propuesto Directrices

INFRAESTRUCTURAS TRANSPORTE

- Carreteras
- Colectores urbanos
- Travesías
- Pecuarías/Descansadero
- Red Peatonal Urbana
- Vía Litoral
- Ferrocarril
- Intermodal
- Acceso puerto
- Estación Marítima
- Estación autobuses
- Estación FGV
- Estación Tren de la Costa
- Aparcamientos

GRANDES DOTACIONES

- Deportivo
- Golf
- Hospital

© Institut Cartogràfic Valencià
 Sistema de referència ETRS 89 (European Terrestrial System 1989) y
 proyección cartogràfica UTM referida al uso 30 Norte

DÉNIA
 AJUNTAMENT DE DÉNIA
 OFICINA MUNICIPAL PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
 INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
 CODIGO PLANO: P.INT
 NÚMERO DE HOJA: -

N

1 0 1 km

ESCALA 1:60.000

VERSIÓN FINAL 2022

2.3.14 SUFICIENCIA DE SUELO PARA ACTIVIDADES

Este es un aspecto de difícil parametrización ya que *Dénia* es un municipio en el que el cambio de modelo económico ha sido muy acusado desde que se inició (1960: 12.160 hb) la última etapa de desarrollo económico hasta ahora (28.10.2021: 45.841 hb), pasando de un modelo en el que la agricultura y la pesca y la industria tenían un peso considerable a otro en el que la primera es residual, la segunda muy decreciente y la tercera mínima, siendo el sector servicios el que predomina abrumadoramente⁸³.

Pero aun así *Dénia* ha desarrollado y consolidado un par de piezas destinadas exclusivamente a actividades económicas, una muy pequeña y residual (*Senieta*), otra protagonista en el desarrollo urbano actual, el Polígono. 52,93 Ha, que se planea a mediados de los setenta del pasado siglo y que hoy está, si bien no colmatado, sí muy mayoritariamente ocupado.

Si se supone que cerca de una tercera parte de su superficie ha sido ocupada por actividades huidas del núcleo urbano residencial, y tamaños de población en 1975: 19.323, 2022: 42.983 y el 01.01.2043 (horizonte PGE, 50.000⁸⁴ hb) puede establecerse una relación de nueva ocupación producido por nuevas actividades terciarias e industriales, en función del tamaño poblacional, de:

$$(2/3) * 52,93 * (50.000 - 42.983) / (42.983 - 19.323) = 10,46 \text{ Ha.}$$

La oferta de nuevo suelo para actividades que se propone es de:

$$20,79 \text{ (ZND-TR-1.1)} + 5,29 \text{ (ZND-TR-1.2)} = 26,08 \text{ Ha}$$

cifra que más que duplica la anterior, holgura necesaria para permitir la nueva planificación que sustituya a este PGE.

2.3.15 TRATAMIENTO DE LOS “COMPROMISOS”

En los Estudios informativos (apartado 1.4.7 LOS COMPROMISOS ADQUIRIDOS) se identificaron una serie de actuaciones que, en mayor o menor grado, podían suponer algún tipo de compromiso por el que –sin perjuicio de la DISCRECCIONALIDAD (*ius variandi*) que asiste al Ayt. de *Dénia* a la hora de plantear una nueva ordenación urbanística⁸⁵ – pudiese convenir que se respetasen, total o parcialmente, para evitar situaciones de lesión a terceros y su corolario de responsabilidad patrimonial municipal.

Estos se agruparon en:

- A) ACTUACIONES INTEGRADAS NO COLMATADAS (han completado su urbanización, pero no su edificación)
- B) ACTUACIONES INTEGRADAS NO FINALIZADAS (aprobadas pero que aún no han iniciado o han finalizado su ejecución)
- C) URBANIZACIONES
- D) CONVENIOS URBANÍSTICOS
- E) RESERVAS DE APROVECHAMIENTO
- F) FINCA LA BARONESA.

El tratamiento que les da esta propuesta de PGE es, lógicamente, diverso:

- A ACTUACIONES INTEGRADAS URBANIZADAS NO COLMATADAS
 Se mantienen (ver NN.UU; art. 2.0.0.1 Actuaciones de Ordenación, Parcelación y Ejecución) las determinaciones que configuran su ordenación, parcelación y aprovechamiento.
- B ACTUACIONES INTEGRADAS NO FINALIZADAS

UE2 *Deveses*, ámbito ya urbanizado y edificado, por lo que se integra en el el suelo urbano.

UE1 y 3 *Deveses* no se consideran compromiso, al haberse resuelto el PAI.

Ídem la parte no desarrollada del PAI Vía Focense-C. *dels Lladres*. El suelo se integra en el suelo urbanizado, ya que las faltas de urbanización pueden satisfacerse mediante actuaciones aisladas.

B4: Su suelo se ha clasificado como no urbanizable, pues su urbanización implica aumento de la escorrentía que acaba en el bco de Santa Paula, que provoca en gran medida la situación de inundabilidad del flanco sur del núcleo urbano (ver las cartografías de inundabilidad incluidas en los Estudios Informativos de esta misma Memoria), lo que implica -previsiblemente una vez agotados los recursos contra la resolución ya producida del agente urbanizador, y supuesto que no se ha postulado nuevo agente urbanizador, bien externo bien conformado por los propietarios del suelo, o que, en cualquiera de estas hipótesis, se ha rechazado por el Ayto el reiniciar este proceso urbanizador en congruencia con las determinaciones de este PGE- la futura y previsible anulación del PAI, y, lógicamente, la vuelta de los terrenos a su estado inicial registral, es decir, una reparcelación inversa o des-reparcelación. No se consideran indemnizaciones dado que la resolución del agente urbanizador se ha producido por incumplimiento del contrato (plazos). Los gastos de la reparcelación inversa se estiman cubiertos por las fianzas. La más que posible irreversibilidad de la ocupación municipal de los terrenos junto al polideportivo hace que se tenga que hacer frente a la reserva con la que “se pagó” la ocupación. Las determinaciones de este PGE para hacer frente de manera generalizada a estas reservas de aprovechamiento dan solución a este problema, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en el procedimiento de aprobación de la reparcelación inversa puedas adoptar otras soluciones: indemnización económica, permuta por nuevos excedentes de aprovechamiento derivados de los sectores para nuevos desarrollos previstos por este PGE, etc. No obstante, en el Informe de Sostenibilidad Económica se ha previsto una partida alzada para posibles gastos de este proceso.

C URBANIZACIONES

Se trata, en todos los casos -a excepción de la urbanización *El Datiler-* de actuaciones que desarrollan el PGOU 1972 y muy mayoritariamente con anterioridad a la LS 1976 y sus Reglamentos de 1978 y..., claro, de la LRAU 1994.

Están desarrolladas, las más antiguas, con un estándar de calidad de urbanización bajo. Suelen tener parcelas aún vacantes y el problema que presentan es que en buena parte de los casos la ordenación ejecutada difiere parcialmente de la aprobada.

Marquesa IV se ha incluido como suelo urbanizable en ejecución (ZND-RE-0.1), para atender la iniciativa de urbanización formulada en 2016 por el promotor de la urbanización, pero se dan condiciones de gestión (ver ficha ZND-RE-0.1g).

Las partes no urbanizadas de Monte Pego 2 y 3, se han descalificado y el suelo se clasifica como no urbanizable.

Respecto a las restantes, la ordenación pormenorizada se remite a/los Plan/es de Ordenación Pormenorizada, si bien transitoriamente, en tanto este/os se formula/n y aprueba/n se admiten actuaciones de parcelación/ejecución en aquellas partes, y solo en ellas, en las que ordenación aprobada y realidad urbanizada sean congruentes, como desarrollo del planeamiento parcial aprobado.

D CONVENIOS URBANÍSTICOS

Hay dos grupos claros: los correspondientes a *Bosc de Diana* y el de *Madrigueres Nord*.

⁸³ Ver Memoria/Estudios Informativos. Apartado 1.3 Situación socioeconómica.

⁸⁴ Para este cálculo no utilizamos la cifra Umbral (50.000 hb) sino la de evolución prevista de la población. Ver 2.2 UMBRAL DE POBLACIÓN, mas arriba.

⁸⁵ Otra cosa diferente son las consecuencias de esa discrecionalidad.

El Ayto. de *Dénia* ha acordado la declaración de caducidad del convenio *Madrigueres Nord*, por lo que este PGE no lo tiene ahora en cuenta. El suelo de este convenio queda incluido, no obstante, dentro del suelo urbanizable (sector *Playa-Torrecremada*) de esta propuesta de PGE.

Respecto a los segundos se considera que los convenios han sido cumplidos por el Ayto, sin que lógicamente quepa responsabilidad patrimonial según se justifica en informe jurídico anexo⁸⁶.

E RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

Normativamente se le da tratamiento a la gestión de las reservas:

La regulación definitiva se remite al/a los Plan/es de Ordenación Pormenorizada complementada por Ordenanza Municipal específica de este aspecto.

Transitoriamente (NN.UU T2^a), en tanto se aprueba/n el/los POP/s y la ordenanza citada se configura un régimen para la gestión y, en su caso, emisión de estas reservas.

F FINCA LA BARONESA

La finca La Baronesa, mejor dicho, el “resto” de la finca:



Perímetro amarillo: finca inicial: superficie ca. 5,21 ha.
 Id. rojo: área desarrollada urbanísticamente: 2,47 ha
 catastrales: 8420701/03/06/08/09BD4083S
 8329504BD4083S
 Viales (Campo Torres, Ramón Ortega, 11 de mayo
 Vial en fondo de saco de servicio para acceso a Jardines
 Torrecremada y residentes
 En total: unas: 400 viviendas y locales.
 Íd. morados (expropiación inicial (ca 1976)+Ocupación 04.02.2008: CEE *Raquel Payá*:
 0,69 ha
 Resto: 2,07 ha



se incluye en el sector ZND-RE-1.1 *Playa-Torrecremada*, es decir, en el suelo urbanizable.

Motivo: se trata de terrenos no urbanizados, pues solo dan frente al viejísimo (medieval) *camí del Cementeri*.



Fotografía desde el punto 1 (ver imagen anterior) El resto de la finca a la izquierda del *camí del Cementeri*.



Id. punto 2



Id. punto 3. En esta imagen el resto de la finca a la derecha del *camí del Cementeri*

y, en su linde oeste, a un vial que, también semiurbanizado, ha ejecutado la urbanización *Los Pomelos*. Por otra parte, este resto de finca no pertenece a

⁸⁶ Sin perjuicio de que, con independencia de tales convenios, parte de los ámbitos se han urbanizado, y, consecuentemente, este PGE los incluye dentro de piezas urbanizadas, mientras que a las partes en estado rural se han incluido en el suelo urbanizable: ZND-DT-1.4 Parque *Alquerías*.

mallas⁸⁷ urbana alguna⁸⁸, pues las diferentes mallas (o tramas, o piezas urbanas urbanas) que constituyen el consolidado urbano actual de *Dénia* está identificadas y estudiadas en el estudio específico integrado en la memoria/Estudios Informativos de este PGE: EL CONSOLIDADO URBANO, FORMACIÓN Y ANÁLISIS, que es la base para:

- 1º Confeccionar el plano integrado en la Memoria/Estudios Informativos: ESTRUCTURA URBANA ACTUAL (EUA) a partir del cual, introduciendo las determinaciones propositivas que formula este PGE (zonas para nuevos desarrollos urbanos propuestos, nuevos elementos dotacionales, viarios o de equipamientos o zonas verdes, etc), se obtiene el plano de Ordenación propuesta: ZONIFICACIÓN Y RED PRIMARIA.
- 2º Confeccionar las fichas de las (casi 100) diferentes zonas urbanas ZUR-RE/TR-**, que se proponen normativamente en el PGE, fichas que determinan las características propuestas para cada una que deberán ser desarrolladas por el Plan de Ordenación Pormenorizada, sino que si pertenecen a algo es a la corona de terrenos rurales que bordean, especialmente por su flanco oeste -también por el sur- el núcleo urbano:



Perímetro rojo (en la imagen, abierto por falta de espacio en la imagen): terrenos rurales que bordean por el oeste el núcleo urbano de *Dénia*.
 Perímetro azul: Resto finca La baronesa.
 Perímetro verde: Jardines públicos .de *Torrecremada*.
 Línea amarilla: borde del margen izquierdo de la lámina de inundación s/cartografía de inundabilidad del SNCZI.

corona que se identifica desde los primeros estudios acometidos por este PGE: (ver Memoria/Estudios Informativos/Estado Actual/Dénia. Una primera y sintética aproximación).

Los terrenos que constituyen esta corona han pasado, desde mediados del siglo XX pasado, no por una, sino por varias propuestas de ordenación, mejor o peor fundadas, más o menos estudiadas y pormenorizadas, pero que, probablemente, por la inadecuada factura técnica y la poca consistencia jurídica de esos planes que los han llevado en todos los codos los casos (excepto el PGOU1972, con su vigencia suspendida por el Consell) a su anulación por los tribunales, no han llegado a consolidarse, o solo lo han hecho parcialmente. La finca La Baronesa es buen ejemplo de ello, como se podrá apreciar seguidamente:

Esa finca, La Baronesa, es una vieja finca rústica de apreciable superficie: ca. 5,0 ha, emplazada en el (medieval) camino -hoy *camí del cementeri-*. que desde la *Porta de Terra* del recinto amurallado de *Dénia* a se dirigía, bordeando por el oeste la sierra del *Montgó*, hacia *Gata* y *Xàbia*. En el plano catastral de 1952 aparece reflejada con claridad, inmediata pero externa (al otro lado del ferrocarril *Carcaixent-Dénia*) al núcleo urbano:



En el centro de la finca la Casa de La Baronesa

El efímero Plan de Reforma Interior y Extensión, de 1966 (plan que, complementado por las Normas Transitorias municipales de ese mismo año, quedan configurado como un Plan General al uso), ya afecta a parte de la finca, concretamente a su, aproximadamente, tercio este:

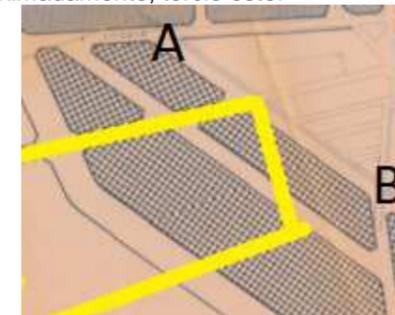


Gráfico aproximado: Parte de la finca que se integra en la extensión urbana propuesta por el PE.

Puede apreciarse la línea ferroviaria, y adosada y paralela a ella, por el suroeste, la actual, entonces propuesta, Av. Alicante, y paralela a ella actual c/Ramón Ortega y, más externamente, la Ronda propuesta que, según ese PE rodeaba por completo ceñidamente el núcleo urbano y sus extensiones.

Los puntos A y B señalan los pasos a nivel, con barrera, entonces existentes, lo que la dejaba mal comunicada con *Dénia*.

⁸⁷ En la jerga de la Ley del Suelo. En la de LOTUP serían "zonas urbanas homogéneas". Obviamente un PG no puede quedarse en la identificación de esa "malla" sino que hay identificar las diferentes "mallas" que se dan en el ámbito de estudio del PG, pues hasta las más pequeñas poblaciones no tiene una sola "malla" sino varias. En este PGE las hemos denominado "piezas urbanas"

⁸⁸ Esta "no pertenencia" ya la señala la sentencia del TSJ de 20.11.2015.

Pero, aunque esa extensión no llega a programarse ni a ejecutarse, si dio pie a la apertura -para alcanzar el puerto sin tener que atravesar el núcleo urbano- de la actual Av. Alicante, y, lo que es más importante para el objeto que ahora nos ocupa, al emplazamiento del nuevo Instituto de Enseñanza Media Historiador Chabás, en terrenos de esa extensión, al norte de la finca (manzana triangular en el plano), con la consiguiente apertura de la calle Ramón Ortega⁸⁹.

El PGOU¹⁹⁷² abunda en esa afección:



PGOU1972.

La Ronda prevista utiliza el actual Paseo del Saladar, pero desde la plaza de París (hoy Jaime I) sigue un trazado parecido al del PERI y E 1966, y atraviesa la finca.

En la cartografía de base, de mediados de los 60, retocada manualmente, no se aprecia desarrollo urbano alguno, excepto en el vértice norte de la finca que ya ha quedado biselado por la Av. Alicante.

y califica a la totalidad de la finca, en aquel momento aún sin desarrollo urbano real alguno, para usos urbanos (ese PGOU no distingue con claridad los suelos urbanos de los de reserva urbana o urbanizables), bien residenciales (zona 2b) bien dotacionales (6a), calificación que desarrolla el plan parcial de Casco urbano y Zona de Influencia de 1975 (hoy también suspendida su vigencia), que formula el Ayuntamiento de *Dénia* en desarrollo del anterior:



PP CUyZ1975. Cartografía probablemente de 1973.

Además de la prolongación de Ramón Ortega afectando a la finca, se proponen varios viales de escasa anchura, que fragmentan la parte calificada para usos residenciales. Sigue sin aparecer desarrollo urbano alguno

Es en base a este planeamiento y calificación que se expropia la parcela para el CEE Raquel Payá, que construye la GV y pone en servicio en los años 80.

El PGMO^{1990/92-2000}⁹⁰ presenta bastantes novedades respecto al anterior: protección de la Casa y de los Jardines, nuevo trazado (y anchura: 25 m, antes 40 m) de la Ronda, desaparición de los pequeños viales, inclusión del cuarto oeste de la finca en un propuesto PERI TORRECREMADA, del que llegarán a aprobarse (CTU 25.04.2020 no publicada, y 12.04.2005) dos versiones, y, en ambas, se califica a esta parte para uso dotacional.



PGMO1990/92-2000



PERI TORRECREMADA

Nótese en la cartografía del PERI (de finales de los 90) como la manzana triangular situada en el extremo norte de la finca ya se ha loteado, y, en ella, además del edificio construido (en catastro figura como de 1997) en en av. Ramón Ortega esquina a calle Campo Torres, hay varios edificios en construcción. Hoy todas las parcelas de esa manzana están edificadas con los edificios acabados a finales de los 90 y principios de siglo.

También en la cartografía del PERI aparece (extremo NW) el CEE Raquel Payá ya construido, cuya parcela aparece afectada por el nuevo

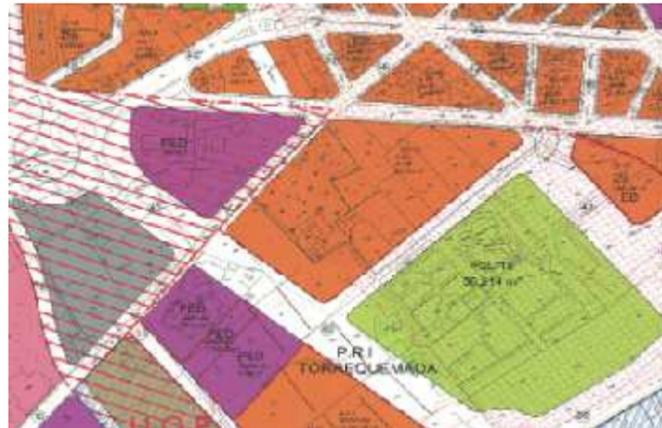
⁸⁹ Nótese: aunque esos terrenos daban frente a la Ronda, el vial más importante que prevé ese PE, el Instituto se orienta hacia el noreste, hacia la nueva calle Ramón Ortega, y da la espalda a la Ronda, dejando claro que esta es un proyecto a muy largo plazo.

⁹⁰ El PGMO2000 es una mera actualización del anterior de 1992 (que retoca el del 1990) tras su anulación por la justicia por sentencia TS17.04.2000. Correrá su misma suerte y se declara nulo por sentencia TS 07.07.2003.

trazado de la Ronda, afección que se pretende compensar con una ampliación de la parcela al sur. Bajo esa ampliación una parcela (4.500 m2) calificada para nuevo uso docente, casi toda ella en la finca.

Caído judicialmente el PGMO por sentencia TS 07.07.2003 -caída que arrastra al PERI *Torrecremada*- la GV formula y aprueba el PG Transitorio (PGT_{2005/07}) que, prórroga tras prórroga, se mantiene hasta su anulación por sentencia de 13.12.2012 del TS, que confirma la de 22.09.2008 del TSJ.

Este PGT_{2005/07} es, en lo que respecta a la finca La Baronesa un mero trasunto del PGMO_{1990/92-2000} +PERI *TORRECREMADA* anterior:



PGT₂₀₀₅

y la variación más relevante respecto al anterior se limita a la redelimitación de los jardines protegidos. En la cartografía aún no aparece el enorme edificio que, finalizado (catastro) en 2007, da frente por el sur a la Av. Ramón Ortega y alcanza los citados jardines.



Vista aérea. Google Earth. 2020

No ha habido más desarrollo, pues caído el PGT_{2005/07} fue sustituido por el RUT₂₀₁₃ que, en lo que respecta a esta finca cayó por sentencia del TSJ de 15.11.2015, y la modificación de las NUT₂₀₁₈ (mero trasunto del RUT₂₀₁₃) no permite desarrollo urbanístico alguno.

¿Que sintetización puede extraerse del complejo relato que se ha vertido sobre la finca la Baronesa?: Pues que esta finca ha ido desarrollándose

urbanísticamente no por un proyecto propio, endógeno, sino parcial y al abrigo de los diferentes planeamientos urbanísticos que se han ido sucediendo a lo largo de medio siglo, desarrollo que ha llevado a la consolidación urbana de buena parte de la finca, partes en las que se han dado las operaciones típicas que transforman el medio rural en urbano: ordenación (esta la ha puesto en todos los casos la administración: son los planes vistos antes), parcelación, urbanización y edificación, mientras que el resto permanece en estado rural, de ahí que ese resto no pueda ser adscrito a malla o pieza urbana alguna ni está urbanizado, por lo que no puede ser clasificado como urbano.

La errática clasificación que ha sufrido la parcela y los diferentes pronunciamientos judiciales exigen que el PGE ordene la misma, no en función de los intereses en liza de cada momento, sino partiendo de la diversidad real que presenta la denominada finca "La Baronesa". Todo ello en coherencia con los criterios de ordenación que caracterizan el actual modelo urbanístico de consolidación de la ciudad.

Procede clasificar a TODO este RESTO, INCLUIDOS LOS JARDINES, como suelo urbanizable, integrado en el sector ZND-RE-1.1 Playa-Torrecremada. EN CUANTO QUE, ATENDIDO EL MODELO URBANISTICO QUE EN EL PGE SE PROPONE, QUE PREVÉ COLMATAR, MEDIANTE UN NUEVO DESARROLLO URBANISTICO, LA CORONA DE SUELOS RURALES QUE RODEA AL NÚCLEO URBANO DE DÉNIA, DICHO RESTO, DE UNA SUPERFICIE DE MÁS DE 2 ha, QUE SE INTEGRA DE FORMA NATURAL EN ESA CORONA, PODRÁ FORMAR PARTE DE UNA FUTURA MALLA URBANA, PREVIAS LAS OPERACIONES PROPIAS DE LA TRANSFORMACIÓN DE LA ORDENACIÓN RURAL QUE HOY PRESENTAN EN ORDENACIÓN URBANA: ORDENACIÓN, REPARCELACIÓN, URBANIZACIÓN.

2.3.16 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

De los objetivos específicos planteados (apartado 1.1.2 anterior, reiterados en 1.2.2 de las NN.UU), los parametrizables se satisfacen cumplidamente:

Compacidad Urbana⁹¹:

Inicial:	43.000 hb/1.567,74 ha =	27,4 hb/ha
Propuesta final:	50.000 " /1.659,80 " =	30,1 "

O su inversa: superficie urbanizada /hb, que pasa de 365 m2/hb a 332 m2/hb.

2.3.17 COSTAS

1 Se satisfacen las exigencias de la legislación de Costas en cuanto a la determinación de deslindes y zonas de servidumbre y de influencia; concretamente:

- A) En el plano (ZN+RP; escalas 1:10.000 y 1:5.000) que refleja la ordenación estructural propuesta, el límite que divide a las diferentes zonas urbanas (ZUR-**-*) o urbanizables (ZND-**-*) o rurales, protegidas o comunes (ZR*-*-**) de la zona litoral (ZRP-NA-LT) es el deslinde aprobado del DPMT, según la cartografía facilitada por el Sº Provincial de Costas (Alicante).
- B) Dado que hay buena parte de ese deslinde que es anterior a la Ley 22/28.07.1988 de Costas, en el plano I.AFE, en hojas a escala 1:2.000, se han recogido los deslindes y los límites:
 - ZMT Aprobados
 - DPMT Aprobados
 - DPMT En Tramitación o Provisionales

⁹¹ Ver 2.3.9 DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, más arriba.

- DPMT Probables y también los límites de las zonas de Servidumbre de Tránsito, de Protección y la Zona de Influencia, y la Ribera del Mar.

Dado que en la parte del litoral norte de *Dénia* (entre la desembocadura del bco. del *Regatxo* y la del río *Racons*) el deslinde ZMT es, en casi todo este tramo, anterior a la Ley de 1988 (aunque hay varios tramos con deslinde aprobado s/Ley Costas 1988) y hay varios tramos con deslindes en tramitación y otros como probables, que se deben entender sustituidos por los nuevos DS001/21/03/0001 (provisional en tramitación), 2 y 3 (probables s/Informe de Costas de 28.02.2023) se ha introducido en las Normas Urbanísticas, el concepto de Adaptación del PGE a los cambios de deslinde, como alteración del PGE para adaptarse a los nuevos que se aprueben, alteración que se denomina Adaptación y no se califica como Modificación del PGE y que no requiere para su aprobación más que el informe favorable de la administración estatal de Costas para, tras la aprobación municipal, su aprobación por el órgano competente para la aprobación definitiva del PGE.

También se deja constancia normativa de que los deslindes oficiales de Costas prevalecen sobre grafiados en este PGE.

Este aspecto está más desarrollado en las Observaciones al informe de Costas de 20+28.02.2023 incluidas en el Anexo de la Introducción+Índice General de esta versión definitiva 2023 del PGE y ha llevado a:

- Integrar en los planos de ordenación (AFE; ZN+RP; IV) los deslindes en tramitación y probables del tramo de costa entre *Racons* y *Regatxo*. En el resto de la costa ya está aprobado el deslinde.
- Advertir, en el plano ZN+RP, que el suelo consolidado que alcanza el litoral en tramo *Racons-Regatxo*, que queda emplazado entre los deslindes antiguos y los nuevos citados, está afecto a esos deslindes.
- Integrar al suelo entre el litoral y el límite de la Zona de Protección asociada a los nuevos deslindes citados en la DT1⁹²2.3, que prohíbe la edificación en tanto no se apruebe el POP⁹² correspondiente.

C) También se determinan las servidumbres de Acceso al Mar, si bien [dado que la escala de los planos de ordenación (1:10.000 y, en el núcleo urbano, excepcionalmente, 1:5.000) y el tipo de ordenación que por este PGE se determina (la ordenación estructural) impide su concreción rigurosa, pues se trata de una determinación que requiere la ordenación detallada⁹³] se prevé que sean los POP/PP los que realicen esa determinación de forma precisa, sin que ello suponga modificación del PGE.

A partir de los accesos al mar, **existentes** (plano I-AM) y de los nuevos que resultan de otras determinaciones de ordenación de este PGE (nuevos aparcamientos en *Marines* y *Deveses*; nueva zona verde en la *Marineta-Cassiana*, en ambos casos con frente al DPM-T), se extraen los ámbitos con necesidad los nuevos accesos para satisfacer lo exigido por la normativa de Costas, por lo que, en las fichas de las piezas urbanas con frente al DPM-T (*Deveses*, *Marines*, *Rotes*, y un conjunto de pequeñas piezas que son urbanizaciones de promoción privada: *Caudeli*, *Costa de la Calma*, *Denia Park*, *Deniamar I y II*, *DevesesU*) se contienen planos en los que se indica la localización de los accesos al mar existentes y se avanza la de los nuevos accesos previstos/posibles, nuevos accesos que deben ser detallados -o, incluso, modificados- por el POP correspondiente.

A fin de evitar que en tanto no haya POP se puedan realizar -al amparo de la normativa transitoria de este PGE- actuaciones de edificación e incluso de parcelación, dichos ámbitos se excluyen de la aplicación del régimen transitorio.

Es de notar que a los POP con piezas urbanas con frente al DPM-T se exige, por normativa de Costas, que para su aprobación definitiva municipal cuenten con informe favorable de Costas.

92 Cuya aprobación municipal exige informe favorable de Costas.

93 En muchos casos el acceso al mar lo es desde una vía no estructural, por lo que no estaría representada, como tal vía, en los planos de ordenación de este PGE. Si apareciera si se tratase del POP.

D) Se satisface la legislación de costas (30-Ley; 59 RGC) en cuanto a la zona de influencia:

1º Se ha previsto a lo largo de todo el litoral norte (mejor: oeste), el que dispone generalizadamente de playas, de un conjunto de Aparcamientos: el Sistema de Aparcamientos *Marines-Deveses*: ver plano ZN+RP, con una superficie total de 3,3 ha, a los que se tendrían que añadir los de *Les Basetes*: 0,3 ha, total 3,6 ha, para servicio a las poco más de 90 Ha de playas propiamente dichas cuya longitud es de 14,19 Km, es decir un *ratio* de $90 \times 10^4 / (3,6 \times 10^4 / 25) \approx 625$ m²playa/plaza aparcamiento, o, de forma más comprensible 1 plaza de aparcamiento por cada 10 m de playa⁹⁴.

Este sistema es más denso en *Deveses*, que está más alejada de los núcleos urbanos y, por ello, con menor servicio por transporte público.

En la zona de *les Rotes*, es decir el litoral sur (mejor: este) no es necesaria tal previsión ya que las pequeñas playas que presenta, de grava todas ellas, son muy puntuales y el acceso rodado está muy restringido.

2º Se satisface lo exigido relativo a la densidad de los sectores de nuevo desarrollo (la densidad de los nuevos sectores de suelo urbanizable afectados por la zona de influencia debe ser menor que la media ponderada de todos los sectores previstos en ese tipo de suelo), toda vez que:

Densidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable:

Sector	Densidad m2t/m2s	Superficie ha	DxS
ZND-RE-0.1	MQ 0,141674	6,4980	0,92
ZND-RE-1.1	PT 0,542800	43,4783	23,60
" 1.2	CÇ 0,542800	4,6890	2,55
" 1.3	PN 0,430000	3,1267	1,34
" 1.4	RR 0,430000	1,8654	0,80
ZND-TR-1.1	TT 0,732753	21,1531	15,50
" 1.2	MI 0,760194	5,2947	4,03
" 1.3	SP 0,370970	5,6298	2,09
	$\Sigma\Sigma$	91,7350	50,83

Densidad media ponderada: $50,83/91,7350=0,55$ m²t/m²s

La densidad de los sectores afectados:

- ZND-RE-1.1 sPT 0,542800 < "
- ZND-TR-1.3 sSP 0,370970 < "

Se satisface, pues, la regla exigida por la normativa de Costas.

3º Se ha introducido en las fichas de ordenación de los sectores Playa-*Torrecremada* (ZND-RE-1.1) y San Pedro (ZND-TR-1.3) la exigencia legal de no formación de pantallas de edificación.

E) Se satisface lo exigido por la normativa de Costas en cuanto a la zona de servidumbre de tránsito, ya que:

- a) Este PGE no prevé nueva obra o instalación alguna que la ocupe y declara como Fuera de Ordenación las edificaciones que ocupen la servidumbre de Tránsito.
- b) Las NN.UU. (art. 2.2.1.2) se remiten a la normativa de costas en cuanto a los usos permitidos y a la obligación de que se encuentre "...permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento...".

F) Se satisface lo exigido por 25.1.b LC y 45 a 51, ambos inclusive, del RGC, ya que en la zona de servidumbre de protección:

- a) EL PGE no prevé ninguna nueva vía interurbana ni ningún nuevo colector urbano de tráfico superior a 500 v/día.
- b) Las normas urbanísticas de este PGE (art. 2.2.1.2) se remiten a la normativa de Costas en cuanto a la limitación de los usos autorizados,

94 $(3,6 \times 10^4 / 25)$ plazas/14,19*10E3 m=0,1 plazas/metro = 1plaza/10 metros de playa.

y se incluye, extraído del If 05.04.2018 RE 8384/06.04.18 DG OO.PP,TYM/GV s/COSTAS, la aclaración de que:

Se admiten los usos terciarios tales como “bares, restaurantes, aparcamientos público/privados en superficie, pero que en caso de ser subterráneos no podrán estar vinculados con las edificaciones dentro de la [parte de la] misma parcela [no sujeta a servidumbre de protección], módulos de aseos públicos, postas sanitarias de cruz roja [u organizaciones análogas], oficinas de farmacia, retenes de policía y guardia civil, centros recreativos, deportivos y de ocio, chiringuitos y quioscos de obra fija o desmontables y de carácter temporal o permanente, etc., y no se admiten usos terciarios como los hoteleros, las discotecas, clubes, salas de fiesta y establecimientos de ocio similares, oficinas, centros de negocio y similares”.

- G) Elementos catalogados
En las Normas Urbanísticas (1.1.0.6.9) se introduce una normativa específica respecto a los elementos catalogados que resulten emplazados en el DPMT o en las zonas de servidumbre de tránsito y de protección, en sintonía con la DT4ª Ley de Costas.
- H) Se ha recogido la información disponible en la web de MITECO (Mº para la Transición Ecológica y Reto Demográfico) sobre peligrosidad de inundación marina, incorporándola en un plano específico (I.RM) integrado en los Estudios Informativos de esta misma Memoria. De la observación de esa cartografía se deduce que la afección se limita al litoral sin apenas alcanzar el suelo urbanizado, y cuando lo hace con tan poco calado que no tiene efectos sobre la ordenación estructural, sin perjuicio de que en la ordenación pormenorizada deba -y así se establece en las fichas de zona- estudiarse, también pormenorizadamente, esta peligrosidad.
- I) Se da cumplimiento a lo exigido por el informe de Costas de 20.10.2022 referente a la transitabilidad de la zona de servidumbre de tránsito y se traslada -lógicamente dado el nivel de pormenorización exigible para esta tarea- a los POP de las áreas con frente al litoral el estudio de este aspecto y la posibilidad de proponer, cuando el tramo de servidumbre resulte intransitable incluso con las medidas mínimas determinadas por el RGC para estos casos, trazados alternativos de esa servidumbre de tránsito.
- J) Otros aspectos: Ver Observaciones a los informes de Costas de 20.02.2023 y 28.02.2023 incluidas en la Introducción+Índice General.

2.3.18 CARRETERAS

Los terrenos ocupados por las carreteras, y los límites de las carreteras estatales (N-332 y AP-7) hasta la línea o límite de edificación, están clasificados por este PGE como no urbanizables, mayoritariamente protegidos: ZRP-MU-PL o ZRP-NA-FO, y, en menor medida, rural común (ZRC-AG-*).

En las Normas Urbanísticas se hace remisión a la normativa estatal o autonómica de Carreteras, según corresponda, en cuanto a limitaciones de usos y actividades en los terrenos de los márgenes de las carreteras y se han introducido determinaciones exigidas por el informe vinculante del Mº Fomento s/carreteras.

En los planos I-AFE se grafían las diferentes zonas de protección de las carreteras de titularidad autonómica, de dominio público, de servidumbre y de afección, y la línea de límite de la edificación, de las carreteras de titularidad estatal.

Los planos I-ARA y I-ARN recogen la zona de afección acústica y las NN.UU remiten a la normativa específica.

También se grafía la zona de protección de las carreteras municipales (CV 7221) y de la biela de conexión de la N-332 a la CV-730.

Este PGE propone, en su Modelo Territorial a Largo Plazo, varias variantes de carreteras de titularidad autonómica (variante de la CV725; variante de la CV724, conexión CV735 con CV724) o, por indicación de informes sectoriales (Diputación), bielas de conexión, glorietas o rotondas en carreteras provinciales: esas variantes,

bielas y glorietas son meramente Directrices a Largo Plazo del PGE, no determinaciones de ordenación estructural propiamente dichas, y su único efecto es la protección de su corredor o de su entorno según la normativa transitoria de este PGE: DT 3ª.

En todo caso las determinaciones de este PGE no vinculan a la GV en el sentido de obligarla a ejecutar obra alguna de nueva o de variante de carretera a la que no esté obligada por ley, plan autonómico o convenio específico.

2.3.19 INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA (s/Ley 26/28.07.2015 GV)

Ninguna de las disposiciones ni previsiones contenidas este PGE, contienen impacto alguno sobre la esfera normativa relativa a la protección del menor y la adolescencia ni tampoco a la protección a la familia. Ninguna de las medidas contempladas, puede representar efecto alguno sobre tales ámbitos y, de forma particular, todas las disposiciones que contiene este PGE son plenamente respetuosas con los principios y derechos consagrados en la normativa específica del sistema de protección tanto del menor y la adolescencia como de la familia, entendiéndose absolutamente que no pueden entrañar ningún tipo de riesgo a estos efectos.

No obstante, si algún efecto se deriva de la ordenación urbanística estructural que determina este PGE sobre la infancia, adolescencia y familia es positiva, al ampliarse significativamente las zonas verdes estructurales (fundamentalmente los parques urbanos) y también las reservas de suelo para dotaciones docentes públicas para niveles de educación infantil y primaria y educación secundaria.

Corresponde a los instrumentos que determinan la ordenación pormenorizada especificar las condiciones de transitabilidad de las piezas urbanas residenciales para garantizar, o al menos mejorar, una adecuada accesibilidad de las dotaciones de proximidad: zonas verdes y dotaciones docentes, fundamentalmente.

2.3.20 RESÍDUOSVIABILIDAD

1) AGUAS RESIDUALES

a) Depuración y Vertido

Consta en la tramitación de la versión preliminar 2017⁹⁵ de este mismo PGE informe de EPSAR acreditativo de la suficiencia del sistema actual de Depuración para dar servicio a las previsiones del PGE.

b) Recogida

Normativamente (1.7.2.1.2) se exige que toda nueva edificación en el medio urbano, o derivada de la ejecución de los nuevos desarrollos propuestos, resuelva la recogida de aguas residuales que genere mediante su acometida a la red de alcantarillado municipal, y, excepcionalmente, en, y solo en, los ámbitos urbanos en los que el -previsto por este PGE- Plan Director de Saneamiento prevea la posibilidad de sistemas alternativos se podrán autorizar estos.

2) RESÍDUOS URBANOS

La actual Planta de Transferencia es suficiente para abastecer al desarrollo previsto.

3) RESÍDUOS INDUSTRIALES

La planta de Transferencia del polígono es suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos para actividades previstos (s.Tres Torres, que no es sino una mera ampliación del polígono actual, junto a la planta, y s. Mistelera, inmediato a él).

2.3.21 VÍA LITORAL

1) TRAZADO

⁹⁵ Las modificaciones introducidas en esta versión final sobre dicha vprl₂₀₁₇PGE alteran, pero a la baja, las previsiones de crecimiento previsto, tanto en superficie y capacidad de los nuevos desarrollos previstos como en el umbral de población., que baja de 55.000 a 53.000 hb.

La DATE de 08.04.2021 concreta la exigencia de que el PGE determine el trazado de la Vía Litoral, prevista en la Directriz 137 ETCV, y por PATIVEL⁹⁶, plan este último que determina alguna de sus características (ancho mínimo 3 m y máximo 6 m) y que, en cuanto al trazado, señala que, en la medida de lo posible, debe discurrir por la zona de Servidumbre de Tránsito de Costas; aunque, en el caso de *Dénia* sugiere un trazado algo más complejo:



que parece utilizar esa servidumbre en el tramo que discurre desde el río *Racons* (límite con el TM de *Oliva*) hasta el puerto de *Dénia* y, una vez sobrepasado este parece que utiliza la carretera a *Xàbia* (CV 7361) hasta el límite con el TM de *Xàbia*, con un ramal en fondo de saco que alcanza la *Torre del Gerro*.

Aunque ese trazado es congruente con la propia normativa del PATIVEL presenta varios problemas:

- 1 La zona de Servidumbre de Tránsito de Costas no suele estar expedida, y más en el tramo *Racons-Regatxo* cuyo deslinde, con arreglo a la vigente legislación sectorial está por realizar. (ver Memoria/El/Planos/I-AFE), por lo que, cuando se realice, es muy probable que lo será aún menos.
- 2 Desde el *Regatxo* aparece la denominada calle *Boga*, que sí satisfaría la función de Vía Litoral, pero que presenta el inconveniente de que en toda su anchura queda emplazada en el DPMT por lo que, aunque hay parcelas edificadas que resuelven su acceso por ella y aunque se utiliza para transitar, incluso por algún automóvil, puede ser problemático alcanzar el VºBº de Costas.

La alternativa que aquí se propone a los tramos anteriores es la carretera de *Les Marines*, hoy provincial CV730 en su tramo central (*azagador del Palmar-N332*) y 7301 y 7302 en sus extremos, oriental y occidental, respectivamente:



pues no hay una vía, o un conjunto mejor o peor articulado de vías, que permita un recorrido paralelo a la costa entre esa carretera [mejor, conjunto de carreteras] y el litoral, sino que en casi todo su recorrido las parcelas dan frente al DPMT y la trasera, por donde resuelven su acceso, a esta carretera.



La utilización de esta carretera como soporte de la Vía Litoral es congruente con el papel que el PGE, concretamente el Modelo Territorial de Desarrollo a Largo Plazo le asigna: soporte de Transporte Público y Lugar Central longitudinal de las piezas *Marines-Deveses*:



El acondicionamiento inicial de esta carretera⁹⁷, es con plataforma de 12 m, que aún se mantiene en los tramos más rurales de ella, mientras que el ancho entre cercas es muy variable y va desde algo más de 20 m en algunos puntos a, en algún punto singular, los 12 reseñados.

- 3 En el pequeño tramo siguiente: c/*Boga*-Puerto, se pueden distinguir dos subtramos:
 - a) Rte. Fernando-Rte. Federico:

⁹⁶ Declarado nulo por sentencia del TSJCV, sentencia que aún no ha ganado firmeza dado que ha sido recurrida por la GV.

⁹⁷ Contemporánea al PGOU1972, que le da un ancho de 22 m ,excepto en su tramo inicial *Dénia-Entrador de llobell*, al que se le asigna, curiosamente, un ancho menor: 15 m.



Constituye el frente hacia el mar del sector Playa-Torrecremada, por lo que corresponde a la ordenación detallada de este sector de suelo urbanizable resolver la continuidad de la vía.

b) Rte. Federico-Puerto:

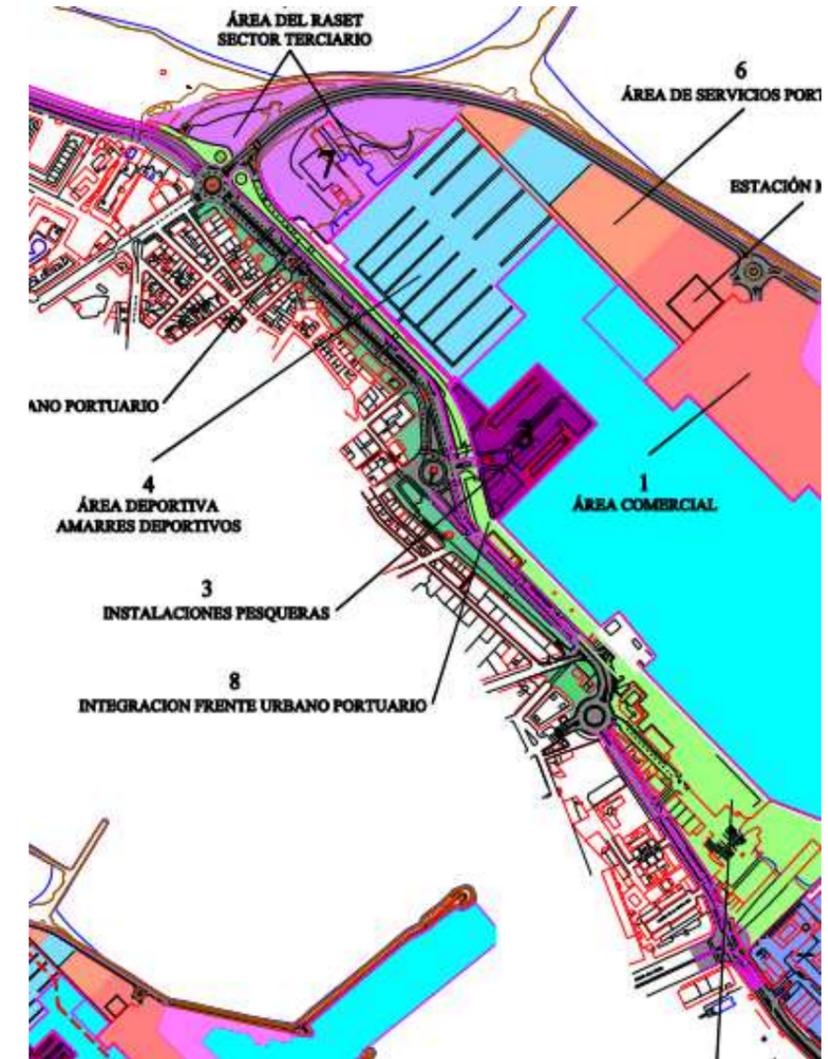


Dispone de acera en la banda litoral de más de 4,5 m desde su inicio contiguo al subtramo anterior, que en las proximidades del puerto se ensancha considerablemente y en donde arranca un carril bici que se adentra en el puerto de *Dénia*.

4 El siguiente tramo es el Puerto de *Dénia*:

A estos efectos se pueden considerar dos subtramos:

a) Pza Benidorm-prolongación av. Joan Fuster:



Se corresponde con la parte noroccidental de la zona: Integración Frente Urbano Portuario.

Dispone de amplio carril bici que puede ensancharse hasta los 3 m mínimos que indica PATIVEL, carril que acaba abruptamente en un punto situado en la prolongación teórica de la c/P. Ferrándiz:



El resto de esta zona no dispone carril bici, si bien no debe de haber inconveniente en su previsión ya que su previsión es congruente con las determinaciones del vigente Plan de Utilización de Usos Portuarios.

b) Resto

Constituye Red Viaria, según el Plan de Usos del Puerto y presenta a su vez, a los efectos que aquí interesan, dos subtramos.

El primero (trazo verde discontinuo), ya se debe considerar como carretera CV-7340 (doble calzada, 2+1 carriles y banda de aparcamiento en total, con separador central y aceras en ambos márgenes):



es frontal del Nautico, pero sin accesos a él, presenta acera de 3,5 m junto a ese frontal, hasta la semironda, en donde se sitúa el acceso de servicio a los pantalanes del Nautico. Además, tiene banda de aparcamiento prescindible. La acera del otro margen es amplia.

El segundo (trazo rojo discontinuo), que ya abandona la carretera, es una amplia explanada con urbanización obsoleta, en la que, en su necesario reacondicionamiento, cabe holgadamente la Vía Litoral.



5 El siguiente tramo es el paseo marítimo de la *Marineta-Cassiana*:



Extremo oriental del paseo al alcanzar el barranco del Lambochar

6 El siguiente tramo es el camino litoral de *Les Rotes*, hasta *el Trampolí* (*camí Ample*):



que discurre adosado al DPMT, excepto un pequeño primer subtramo en el que se sitúa tras un pequeño grupo de viejas viviendas de pescadores

7 En la explanada de *el Trampolí* la Vía puede, como sugiere PATIVEL, bifurcarse:

a) Un ramal: el litoral, seguiría el paseo de Les Rotes hasta la explanada del Rte. Mena:





donde se incorporaría al pequeño (aprox. 250 m) tramo final de la CV 7340:



hasta su final en la pequeña glorieta existente:



7b) para seguir subiendo por una empinada calle de una urbanización semidesarrollada existente en terrenos del PN Monte Montgó, alcanzar la Torre del Gerro, punto final del ramal:

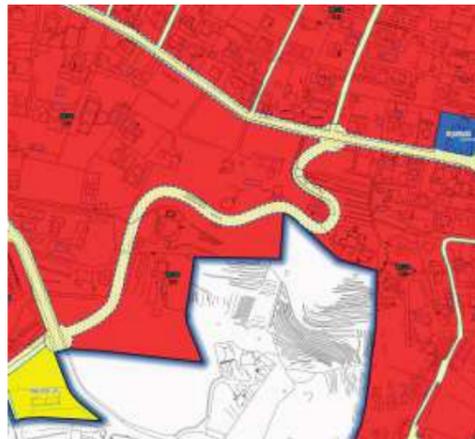


c) El otro ramal, se iniciaría con el Camí Ample⁹⁸ hasta alcanzar la CV7340:

⁹⁸ Su nombre no debe llegar a engaño, no es muy ancho, pero da una idea de la anchura que, en general, presentan los caminos de Les Rotes.



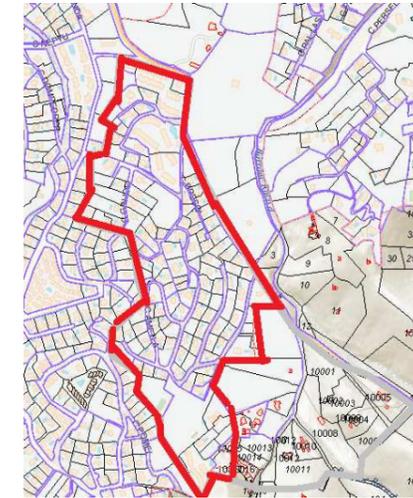
desde donde seguiría por el nuevo viario estructural previsto por este PGE, al que se le dotaría de sección suficiente para albergar la Vía:



que enlaza con la CV 7361 hasta el TM de Xàbia

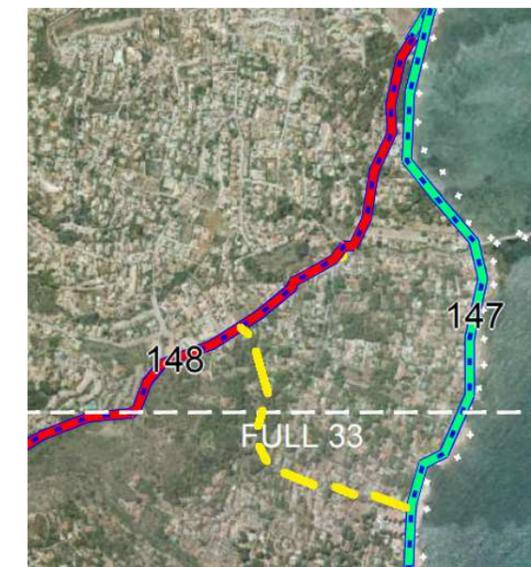


carretera que, en el TM de Dénia, no presta servicio mas que a un área del consolidado del Montgó con menos de 200 viviendas:



y a las instalaciones del Club de Tiro de Dénia, por lo que al menos este tramo dianense, puede restringirse el tráfico rodado de forma significativa, y hacerlo poco practicable para comunicar Dénia y Xàbia, restricción que es lógica ya que se trata de una carretera que atraviesa un parque natural.

Este trazado es prácticamente el mismo que el recogido por el Estudio de Viabilidad de la Vía Litoral formulado por la Generalitat Valenciana, excepto el tramo Litoral (frente a *El Trampolí*, en *Les Rotes*)-CV 7361, que en el estudio de la GV se resuelve con la CV7340 y sigue con la CV7361 desde su inicio frente a la colina San Nicolás en la CV7340 (carretera de *Les Rotes*). La alternativa que se propone en este PGE obvia ese tramo presenta ventaja en cuanto a cercanía al litoral y la menor peligrosidad para el tránsito peatonal y ciclista, pues se evita un tramo de la CV7361 con abundante servicio automovilista pues da acceso a casi la totalidad de la zona urbana de *Les Rotes* y buena parte del *Montgó*. Presenta el inconveniente de que el subtramo entre la carretera de *Les Rotes* y la CV7361 es un nuevo viario previsto por este PGE y está por ejecutar. A su favor juega el que se trata de un subtramo necesario para evitar la actual situación de esta zona urbana, que pende de tan sólo la actual carretera y de que, por tanto, puede proyectarse y urbanizarse desde su inicio para que albergue la Vía Litoral.



A trazos amarillos el tramo Litoral-CV7361, trazado propuesto PGE

2) REGULACIÓN NORMATIVA

El otro aspecto que señala la DATE es que en las Normas Urbanísticas se incluyan regulaciones para su ejecución.

Las acciones que se precisan para su ejecución y los instrumentos de planeamiento que deben pormenorizar su trazado son:

tramo	emplazamiento	acción	Pormenorización
1-2	Ctra Marines	Modificación urbanización	POP Marines-Deveses
3a	s Playa-Torrecremada	Planificación; Ejecución	PP ZND-RE-1.1 s.PT
3b	Raset	Modif. urbanización	POP Dénia-Contemporánea
4	Port	Modif. acondicionamiento	P.U. Espacios Portuarios
5	Pº.Marítimo <i>Marineta-C.</i>	Modificación acondicionamiento	Innecesario
6; 7a	Cm. Litoral de <i>Les Rotes</i>	Urbanización/Modf. Urbanización	POP ZUR-RE-LR <i>Les Rotes</i>
7b	PN Monte Mongó	Mantenimiento vial existente	Innecesario
7c.1	Camí Ample	Modificación Urbanización	POP ZUR-RE-LR <i>Les Rotes</i>
7c.2	Vial CV-7340 a CV-7361	Expropiación+Urbanización	" "
7.c.3	CV 7361	Señaliz/Regulación de Tráfico	Innecesario

Y la regulación, consecuentemente, es simple, pues aparte de completar la ficha de ordenación del sector Playa-Torrecremada, y del Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de *Dénia*, con determinaciones que exijan la previsión de la Vía en ellos, en el resto basta un solo artículo que haga referencia a la exigencia de que las obras de reurbanización o de acondicionamiento o de señalización deben respetar, o, en su caso, ejecutar la Vía con las características mínimas indicadas por PATIVEL: 3 m de ancho mínimo y 6 máximo, adecuada para tránsito no motorizado.

2.3.22 INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS AL POR MENOR

El criterio seguido para determinar los posibles emplazamientos de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor es, aparte de mantener los actuales, alejarlos de los usos residenciales y acercarlos a los usuarios, por lo que la determinación es:

- Medio Rural: El usuario es preferentemente el automovilista o similar, lo que conlleva la permisividad en los puntos accesibles desde las carreteras:
 - ZRC-AG-0/1/3/4
 - ZRP-NA-GA
 - ZRP-MU-PL
- Medio Urbano: Zonas no residenciales
 - ZUR-IN-PL
 - ZND-TE-**
 - ZND-DT-1.1

2.3.23 ACTIVIDADES MINERAS

Este PGE no contiene una prohibición genérica de los usos contemplados en la ley de Minas, sino que la autorización de estos se especifica en cada zona, especialmente en las rurales, pues, obviamente, no se citan en las zonas urbanizadas ni en los nuevos desarrollos, bien residenciales, dotacionales o terciarios/industriales.

En la zona ZRC-EX el uso característico o dominante es la explotación de recursos geológicos, en congruencia con su estado actual. También se admite en zona rural contigua a la anterior: ZRP-LG Garganta, como uso compatible, pues hay vigente, aunque condicionada, una concesión.

En cualquier zona rural se admite la explotación de recursos hidrológicos, fuera del ámbito de protección de los pozos actuales, y también las canteras en los emplazamientos existentes.

2.3.24 VIABILIDAD

Este aspecto se aborda en el Estudio (específico) de Viabilidad de los Nuevos Desarrollos propuestos, anexo a la presente Memoria. En el se concluye la viabilidad económica de los diferentes nuevos desarrollos (ZND-RE/TR-1.*)⁹⁹ propuestos por este PGE.

No se ha abordado la viabilidad de las actuaciones en ejecución:

- ZND-RE-0.1 MQ
- ZND-RE-0.2 UE2Dv

por tratarse de actuaciones de iniciativa privada.

Este PGE introduce -en el primer caso: ZND-RE-0.1 MQ- la carga de cesión de la superficie destinada a "descansadero", pero ese suelo de cesión no tiene - excepto una pequeña parcela vacante de 1.063 m2 de superficie, destinada a vivienda unifamiliar aislada- contenido urbanístico alguno (zona de protección de paisaje s/PP Marquesa 6), por lo que el "encarecimiento" de la actuación se limita al cambio de proyecto de parcelación por proyecto de reparcelación, y ese sobrecoste, y el derivado de la pequeña parcela indicada, quedan sobradamente compensados por la mayor flexibilidad que, en cuanto a las condiciones de parcelación, introduce el PGE sobre las determinaciones del PP Marquesa de 1974¹⁰⁰.

2.3.25 MEMORIA DEMOCRÁTICA

Se ha incluido una disposición transitoria para, en tanto se aprueba y publica el catálogo previsto en el art. 27 de la ley 14/10.11.2017 GV s/Memoria Democrática y se adapta este PGE a sus determinaciones preservar los emplazamientos de fosas cartografiadas en el visor de la GVA/Justicia/memoria Democrática/Fosas, en el Cementerio Municipal, de nuevas ocupaciones.

2.3.26 INFANCIA Y ADOLESCENCIA

Se satisfacen las exigencias de la ley 26/26.12.2018 GV s/Derechos y Garantías de la Infancia y a la Adolescencia, toda vez que:

- Normativamente: el art. 1.8.1.2 Condiciones generales de los usos, exige para estos el cumplimiento de los estándares significativos que garantizan bajos niveles de contaminación atmosférica, electromagnética y acústica.
- A nivel de ordenación estructural el incremento dotacional más significativo que determina este PGE con influencia directa en el bienestar de la Infancia y Adolescencia es, con mucho, la dotación de zonas verdes que pueden calificarse de parques (mayores de 2,5 ha de superficie), que pasan de tener un estándar actual de:
 - 6,84*10.000 m2/43.000 hb= 1,59 m2/hb
 - a:
 - 25,00*10.000 m2/50.000 hb= 5,00 m2/hb
 - es decir, un aumento del 243% sobre el estándar actual.
- Corresponde al nivel de ordenación pormenorizada, es decir a los futuros Planes de Ordenación Pormenorizada y los Planes Parciales/Especiales, de desarrollo de este PGE, la determinación de las zonas verdes de proximidad que complementan a las anteriores. No obstante, este PGE recoge ya algunos

⁹⁹ No se incluyen en él los desarrollos derivados de PAIs/PP anteriores (ZND-RE-0.*) por ser, obviamente, innecesaria en estos casos tal tipo de justificación.

¹⁰⁰ S/PP Marquesa 1974, la parcela mínima en esta zona: 3.000 m2. Ergo nº aprox. de parcelas: ~18 uds.

Con las determinaciones del PGE ese número aumenta a aprox. 63. No cambia el nº de viviendas posibles, sino tan solo la posibilidad de ofertar el uso y tipología de edificación y parcelación más adecuado para la zona, como lo demuestra el desarrollo urbanístico del entorno: masivamente vivienda familiar aislada en parcela exclusiva (valor de referencia Catastro 2022: 223.600 €).

Los Sobrecostos estimados son, aprox:

Por Pyto. Reparcelación:	18.000 €
Otros	6.000 "
Por parcela: 1.063*150=	159.450 "
Σ	183.450 " →183 m€

Los Beneficios, aprox
1,33%/63*223.600= 183.128 " →183 m€

(*Basetes, Pinaret en La Xara, etc*) y avanza, en algunos casos (sector *RiuRau* en *Jesús Pobre*) el emplazamiento de estas.



ⁱ INFORME JURÍDICO RELATIVO A LOS CONVENIOS BOSC DE DIANA

En el contexto del Plan General Estructural –PGE- y desde la perspectiva de la necesaria relación de sus aspectos propositivos con la realidad territorial y el marco jurídico, se impone, como se dirá, “la fuerza normativa de lo fáctico” y desde esta perspectiva se aborda la necesidad y también la conveniencia de dedicar un apartado, siquiera sintético, al análisis de ambas situaciones y sus posibles efectos derivados.

Ya desde antiguo la legislación urbanística, y la jurisprudencia del TS vienen considerando la clase de suelo urbano y también de la suelo no urbanizable, (atendiendo a las actuales situaciones básicas del suelo que establece el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) como un concepto reglado distante pues de la potestad discrecional de planeamiento, (STS de 27 de noviembre de 2003, recurso de casación 984/1999), i a su “ius variandi”, concepto y carácter que parte de la concurrencia, sobre la realidad del suelo, de ciertas condiciones físicas (fácticas) tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas), o a aquellas áreas ya edificadas en determinada proporción (factum). Así se reguló ya en el artículo 63 1.b de nuestra primera legislación moderna del urbanismo estatal promulgada mediante Ley de 12 de mayo de 1956, publicada en el BOE de 14 de mayo. Posteriormente dicha regulación se ha ido consolidando en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y en el actual Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estos dos últimos de carácter básico conforme a la sentencia 61/1997 de nuestro TC de fecha 20 de marzo.

La base de todo ello se encuentra, como se ha señalado, en la conocida expresión de la “fuerza normativa de lo fáctico”, de tal modo que el planificador no puede clasificar como urbano aquel suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, y para el supuesto que los tuviere, siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y, amén de lo anterior, la parcela/s en cuestión se integre dentro de la “malla urbana” de la ciudad, según se ha recordado en multitud de ocasiones y sentencias, cuya profusión releva de cita expresa.

A la vista de lo anterior, dicho carácter reglado juega, sin embargo, en una doble dirección: tan reglado es imponer la realidad urbana sobre el plan, como lo contrario, es decir, ajustar a su naturaleza rural aquellos supuestos (ámbitos) que el plan hubiera podido clasificar como urbano sin reunir los requisitos legales para ello.

Así pues, y en relación con lo anterior en nuestro sistema jurídico-urbanístico, hemos de señalar que, a efectos meramente indicativos, la propiedad, especialmente la del suelo en lo que aquí interesa, está configurada como un Régimen Estatutario, régimen que incorpora un haz de derechos, deberes y cargas. Dicho en otras palabras, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos y usos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

No es pretensión de este apartado remontarse a las ya lejanas fechas de las Leyes de Enanche (1864 y 1876), Saneamiento y Reforma Interior de Poblaciones (26 de julio de 1.892 y 18 de marzo de 1.895)

que regularon de forma primigenia aspectos parciales del Urbanismo, pero que no llegaron a configurar un concepto de propiedad urbana, lo que excusa su estudio a estos efectos.

El carácter estatutario al que nos referimos viene recogido mediante determinados,

- PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES:

- 1.- Artículo 33. 2 de la Constitución Española, sobre reconocimiento de la propiedad privada como propiedad delimitada por su función social.
- 2.- Artículo 53.1 principio de reserva de ley, conforme al cual la regulación del derecho de propiedad sólo puede hacerse por medio de ley que respete además su contenido esencial.
- 3.- Artículos 45, 46 y 47 en los que se consolidan los denominados “Principios del orden constitucional medioambiental”, para cuya efectividad los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, de forma que se evite la especulación y la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos.

En desarrollo de los anteriores principios constitucionales se alumbraron otros que aquí denominaremos;

- PRINCIPIOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA: cuyo nacimiento, aunque relativamente reciente se ha consolidado en nuestro sistema jurídico-urbanístico.

Debemos empezar por señalar los artículos 1 a 6 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998, en los que se regula:

1.- El carácter estatutario de la propiedad urbana. Sometida a un régimen jurídico determinado, consecuencia de la delimitación de su contenido en aras a la función social. Se trata de un estatuto básico o mínimo, teniendo en cuenta el reparto de competencias en esta materia entre el Estado y las Comunidades Autónomas, como se ha señalado consecuencia directa de la sentencia 61/1997 de nuestro TC de fecha 20 de marzo.

El contenido de la propiedad urbana no vendrá determinado exclusivamente por la ley. La ley sólo contempla aspectos básicos e ineludibles; es el planeamiento el que en cada caso define el contenido concreto del derecho de propiedad urbana (lo que se conoce como, flexibilización del principio de reserva de ley en materia de propiedad urbana).

2.- Principio de participación de la comunidad en las plusvalías que genera la actividad urbanística.

3.- Principio de respeto a la iniciativa privada.

4.- Principio de equi-distribución de beneficios y cargas del planeamiento mediante la utilización de determinados instrumentos técnico-jurídicos como el “aprovechamiento tipo”.

5.- Principio de indemnidad, ya que la ordenación del uso del suelo no concede a sus titulares derechos indemnizatorios, salvo en los casos establecidos en la ley.

Ello por dos razones; la primera reside en que los límites que la ordenación urbanística dispone y que afectan al derecho de propiedad urbana no son tales, sino una auténtica y verdadera delimitación de su contenido normal. La segunda tiene su residencia en el hecho incuestionable de que es la propia ordenación urbanística la que hace nacer derechos y también la que impone obligaciones para materializarlos al tiempo que corregir desequilibrios.

6.- Principio de información y participación pública.

Así pues prescindiendo de antecedentes normativos hoy ya inexistentes por derogación expresa, hemos de señalar que los principios constitucionales enumerados se mantienen en nuestra vigente Legislación urbanística estatal promulgada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo tenor literal de su art. 11 mantiene los principios enumerados.

Siendo este un Estatuto jurídico básico, es materia reservada a la Administración estatal, motivo este por el que nuestra legislación autonómica vigente – Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, no viene a incidir en ninguno de sus aspectos nucleares.

Con esta configuración de principios jurídicos, el PGE en redacción y tramitación viene a identificar una variopinta situación fáctico-jurídica con la que se encuentra, consecuencia de diferentes actos y situaciones acaecidas durante la vigencia, en ocasiones efímera, tanto de la legislación urbanística autonómica como del propio Planeamiento urbanístico del municipio.

Así pues, partiendo de ambas coyunturas, debe completarse el análisis de posibles consecuencias derivadas de la toma de decisiones y sus efectos en el estatuto de la propiedad en orden a la responsabilidad administrativa, ello a partir de que la regla general, como se ha dicho, es la indemnidad, dado el carácter estatutario ya señalado.

Sin que ello resulte excluyente de otras situaciones, y tomando en consideración los términos expuestos en el apartado 1.4.7 apartado D, de la Memoria y Estudios Informativos del PGE, podemos señalar que la situación en la que mayor tensión se puede intuir es la referida a determinados Convenios suscritos, en su momento, entre Administración y particulares, convenios que se encuentran identificados y valorados desde la perspectiva técnica y su encaje con las previsiones del nuevo PGE.

En efecto, como acertadamente señala dicha Memoria, existen condicionantes sobre crecimiento y ocupación territorial derivados del “Documento de Referencia” emitido, en su momento, por la Consellería competente. Estos condicionantes representan un auténtico umbral de crecimiento y sostenibilidad que al nuevo PGE no le está permitido superar.

En este contexto normativo, casi todo el suelo susceptible de utilización para nuevos desarrollos residenciales se encuentra en una situación fáctica de falta total de transformación urbanística (excepción hecha de pequeños ámbitos cuya extensión no es muy significativa) y, correlativamente, su estatuto jurídico básico, de conformidad con el tenor literal del art. 21 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se

corresponde con el de su “situación básica rural” cuanto menos, hasta su transformación urbanística por expresa previsión del PGE. Estos suelos identificados en la Memoria, se sitúan en el entorno más o menos inmediato al perfil actual de ciudad y el PGE ha asignado a toda esta situación fáctica unas mismas condiciones de contenido estatutario y de desarrollo, como no podía ser de otro modo conforme a los principios ya señalados.

De entre dichos suelos, en la situación en que se encuentran aún hoy, algunos ámbitos territoriales tienen antecedentes de determinados Convenios urbanísticos todos ellos identificados, con precisión, en dicha Memoria del PGE. Estos Convenios afectan a los siguientes ámbitos, popularmente conocidos como Bosc de Diana 1, Bosc de Diana 2, PRIM Bosc de Diana o Bosc de Diana 3, y Madrigueres Nord. Decimos ámbitos conocidos por cuanto a la fecha de este documento no existen jurídicamente los mismos y ello como consecuencia de la declaración de nulidad del Régimen Urbanístico Transitorio RUT, (RUT) redactado y aprobado por el Gobierno Autonómico, mediante decreto 112/2013 de 2 de Agosto de modificación del decreto 54/2013 de 26 de Abril, por sentencia nº 1145/2017 del TS de fecha 29-06-2017, recaída en el Recurso de Casación 1964/2016).

A la situación anterior se ha incorporado el reciente Acuerdo de 28 de Julio de 2017 del Consell, se suspensión del Plan General de Denia de 1972, y otros planes, acuerdo publicado en el DOGV de fecha 01-08-2017, pág. 27614 y ss.

Con este Acuerdo último del Consell, el municipio se sitúa en un supuesto de “ausencia de planeamiento, por lo que de conformidad con dicho Acuerdo, serán de aplicación, como norma transitoria los arts. 66.4, 196 y DT 9º de la Ley 5/2014 de 25 de Julio de la Generalitat, de Ordenación, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en tanto en cuanto se apruebe definitivamente otro de carácter general o unas nuevas Normas Urbanísticas Transitorias (NUT).

En relación a los convenios señalados; precisar que el referido al ámbito anteriormente conocido como PRIM Madrigueres Nord, del estudio de sus versiones de fecha 25-09-2005 y 20-05-2011 se infiere que sus previsiones, especialmente las incluidas en este último, han sido incumplidas libre y voluntariamente por los particulares otorgantes, incluido el mantenimiento de las garantías establecidas, siendo estos los motivos que han llevado a la Administración municipal a incoar la apertura del expediente de resolución contractual necesario para su resolución conforme a lo dispuesto en el art. 223 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, circunstancia esta que, en lo que a este foro se refiere, libera al PGE en redacción y tramitación para la adopción de las previsiones que mejor se ajusten al interés público conforme a los principios anteriormente señalados.

En relación con el resto de Convenios enumerados (Bosc de Diana 1, Bosc de Diana 2, PRIM Bosc de Diana o Bosc de Diana 3), en cuanto a sus características, superficies, titularidades y demás datos identificativos, nos remitimos al apartado 1.4.7. de la Memoria informativa, solo significar que su fecha de otorgamiento es, para todos ellos la misma, es decir 16-09-1988, es decir hace veintinueve años.

En cuanto al su iter jurídico es de señalar que al momento de redactar este documento, todas las obligaciones municipales, especialmente las urbanísticas dimanantes de dichos convenios han sido cumplidas, y ello de conformidad con lo siguiente:

i) BD-1 y BD-2. El Ayuntamiento cumplió su obligación convenida de incorporar al Planeamiento, en aquel momento en redacción, los aprovechamientos urbanísticos pactados, planeamiento general aprobado en fecha 25-07-1990, que se mantuvo vigente hasta el 17-04-2000, es decir por un periodo de 9 años y 9 meses.

.- Anulado el planeamiento anterior, recupero vigencia el PG-1972. No obstante el Ayuntamiento reiteró el cumplimiento del pacto contractual y volvió a incorporar dicho aprovechamiento urbanístico al PG aprobado en 26-09-2000, planeamiento que mantuvo su vigencia hasta su declaración de nulidad por sentencia del TSJCV de fecha 07-07-3003, es decir por un nuevo periodo de 2 años y nueve meses adicionales a los anteriores.

.- Anulado el planeamiento anterior, como en el caso anterior, recupero vigencia el PG-1972. La Generalitat Valenciana volvió a incorporar, y el Ayuntamiento no se opuso, por tercera vez, el cumplimiento del pacto contractual y se volvió a incorporar dicho aprovechamiento urbanístico al PGT (plan General Transitorio) aprobado en 27-12-2005 y publicado en el BOP de fecha 14-01-2006, planeamiento que mantuvo su vigencia hasta su declaración de nulidad por sentencia definitiva del TS de fecha 13-09-2012, es decir por un nuevo periodo de 6 años y nueve meses adicionales a todos los anteriores ya señalados.

ii) PRIM Bosc de Diana o Bosc de Diana 3

A este ámbito le resultan de aplicación los datos temporales señalados en relación a BD-1 y BD-2 si bien en orden a entender cumplido su convenio específico, es de señalar que así parecen admitirlo determinados titulares afectados por cuanto han solicitado, en fecha 3 de Julio de 2017 licencia para materializar cierta edificación dentro de su ámbito, ello sin que conste ningún desarrollo urbanístico aprobado para la transformación del suelo, ni se haya adjudicado la condición de Agente Urbanizador para dicho desarrollo.

Con este relato de los acontecimientos, sintéticamente señalados, entendemos suficientemente justificado el cumplimiento de los meritados convenios en lo que a las obligaciones municipales asumidas se refiere. Unas operaciones aritméticas sencillas vienen a evidenciar que, de un lapso temporal total de 24 años y 5 meses transcurrido entre la aprobación del PG-1990, hasta la declaración de nulidad del PGT-2006 en el año 2013, el aprovechamiento urbanístico conveniado ha estado incorporado a los sucesivos Planes Generales, primero por el Ayuntamiento y posteriormente por la Generalitat por un período total acumulado de 19 años y 6 meses, tiempo muy superior a la vigencia de 12 años que disponía el propio Planeamiento en su versión PG-1990, tal y como detalla el apartado correspondiente de la memoria de dicho planeamiento.

Por otro lado en ese mismo lapso temporal de 19 años y 6 meses no se ha aprobado ni adjudicado la condición de lo que hoy se conoce como Agente Urbanizador en el régimen de "gestión indirecta" para la transformación urbanística de los suelos incluidos en dichos ámbitos, sin que sea este el foro del análisis pormenorizado de esta circunstancia y los diferentes elementos que en ella han concurrido.

En cuanto a determinados desarrollos parciales habidos en dos de los tres ámbitos de estos convenios (BD-1 y BD-2), nos remitimos a la identificación que la memoria hace de esta circunstancia y sus parámetros concretos.

De lo anterior, junto a otros aspectos que no es este el foro de su análisis, resulta evidente que los meritados Convenios deben entenderse cumplidos, cuanto menos, en lo tocante a las obligaciones municipales de ellos derivadas.

Por último señalar que, en el momento de abordar este documento, el municipio de Denia carece de planeamiento urbanístico general. Esta circunstancia se debe a diferentes eventos:

- La Consellería competente en la materia, ante la declaración de nulidad del PGT por sentencia, acordó la redacción, tramitación y finalmente aprobó un Régimen Urbanístico Transitorio para el municipio (RUT), aprobación que se produjo mediante resolución de fecha 26-04-2013 publicada en fecha 03-05-2013.
- Dicha resolución aprobadora del RUT ha sido, sin embargo, anulada por sentencia del TS de fecha 29-06-2017 a instancia de particular.
- Dentro del procedimiento para la nueva formulación de unas normas transitorias de urgencia, el Gobierno autonómico ha dictado acuerdo de 28-07-2017 de suspensión del Plan General de Denia y otros planes en él identificados, acuerdo publicado en el DOGV de fecha 01-08-2017.
- Así pues, en el momento actual es de aplicación en todo el municipio el régimen previsto en la LOTUP para esta situación excepcional (arts. 66.4, 196 y DT novena).

A estos efectos señalar que, con la concatenación de anulaciones y nulidades del planeamiento señaladas los Convenios suscritos, en el momento actual, carecen de planeamiento general de referencia.

No insistiremos en este documento y momento sobre la extinción de los contratos por cumplimiento conforme a lo dispuesto en el art. 1156 y concordantes del CC.

En el ámbito administrativo, los convenios como una categoría contractual generadora de obligaciones, también se extinguen. Los contratos administrativos se extinguen por cumplimiento o por resolución. De este modo tan simple y rotundo lo expresa el artículo 221 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre. Y es que realmente no hay más posibilidades.

Llegados a este punto cabe abordar si las previsiones del PGE en redacción, en lo relativo a estos ámbitos que en su momento quedaron sujetos a Convenio, cumplido por la Administración como se justificado, puede generar algún tipo de lesión en el meritado derecho de propiedad del que pudiera responder la Administración.

Hemos de recordar, en primer término, que el municipio carece de planeamiento general vigente, por tanto las previsiones del nuevo PGE en redacción y tramitación carece, en lo que a estos ámbitos se

refiere, de referente anterior que no haya sido declarado nulo y ello afecta a su estatuto jurídico, clase, categoría y parámetros del suelo.

Por otro lado, los diferentes aspectos de la responsabilidad patrimonial en desarrollo del artículo 106.2 de la Constitución Española, se regulan tanto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 39/2015), como en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante, Ley 40/2015).

Si como sostenemos, los meritados convenios han sido cumplidos por la Administración, solo cabe referirnos, a efectos posibilistas, a la responsabilidad extracontractual.

En este aspecto la jurisprudencia del TS ha establecido en numerosas sentencias los requisitos de la responsabilidad patrimonial extracontractual de la Administración. Entre otras, las STS de 26 de junio (recurso 4429/2004) y de 15 de enero de 2008 (recurso nº 8803/2003). Conforme a ellas, los requisitos exigibles para el nacimiento de esta responsabilidad son los siguientes:

- 1º) La efectiva realidad del daño o perjuicio.
- 2º) Que dicho daño o perjuicio sea evaluable económicamente.
- 3º) Que pueda ser individualizado en relación a una persona o grupo de personas.
- 4º) La antijuridicidad del daño o lesión. La calificación de este concepto viene dada no tanto por ser contraria a derecho la conducta del autor como, principalmente, porque la persona que lo sufre no tenga el deber jurídico de soportarlo.
- 5º) Imputabilidad de la actividad dañosa a la Administración.
- 6º) Que existe nexo causal directo y exclusivo entre la actividad administrativa (funcionamiento normal o anormal de un servicio público o actividad administrativa) y el resultado dañoso.

En relación con dicha responsabilidad patrimonial es doctrina jurisprudencial consolidada la que entiende que dicha responsabilidad es objetiva o de resultado, de modo que lo relevante no es el proceder antijurídico de la Administración, sino la antijuridicidad del resultado o lesión aunque es imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido.

Con esta dicción jurisprudencial quedan claramente consumados como requisitos para que surja la responsabilidad de las Administraciones Públicas los siguientes:

En el supuesto del Convenio del ámbito "Madrigueres Nord", habida cuenta la existencia de incumplimiento grave y manifiesto de sus estipulaciones, por parte de los particulares otorgantes, y de la incoación de preceptivo expediente para su resolución, precisamente por incumplimiento de sus previsiones, habrá que estar a su resultado para, a su vista, proveer lo que mejor acomode al interés público.

En cuanto a los Convenios BD-1, BD-2 y PRIM BD o BD-3, como se ha dicho, son Convenios en los que la Administración municipal ha cumplido, durante un prolongado tiempo, sus obligaciones y los particulares otorgantes las suyas, amén de ello y en lo que se refiere a los requisitos señalados conviene precisar:

1º) La efectiva realidad del daño o perjuicio.

En el contexto identificado, no se puede evaluar daño o perjuicio "real" alguno por cuanto la materialización parcial producida junto a la actuación de inactividad acreditada de la otra parte contratante durante un plazo muy dilatado, impide cuantificar un daño "real" respecto de un contenido de la propiedad estatutario hoy inexistente.

2º) Que dicho daño o perjuicio sea evaluable económicamente.

Por el motivo anterior, no es posible la evaluación de un daño inexistente y menos en términos económicos. Los suelos eran y de "iure" y de facto "rústicos" en el momento de otorgamiento de los convenios (PG1972) y siguen en ese mismo estado veintinueve años después, de los cuales, hemos acreditado que durante un total de 19 años y 6 meses ha sido posible su transformación urbanística, sin que conste en los antecedentes consultados que la Administración haya impedido o denegado tal transformación.

3º) Que pueda ser individualizado en relación a una persona o grupo de personas.

No es este el momento de identificar o individualizar subjetivamente pues el lapso temporal acaecido, las posibles mutaciones dominicales que hubieran podido producirse, incluso la actual subsistencia de los sujetos particulares otorgantes de los Convenios impiden dicha individualización.

4º) La antijuridicidad del daño o lesión.

La calificación de este concepto viene dada no tanto por ser contraria a derecho la conducta del autor como, principalmente, porque la persona que lo sufre no tenga el deber jurídico de soportarlo. Como hemos señalado, concurren en este supuesto dos situaciones que inciden en este aspecto de forma clara y contundente:

El carácter estatutario de la propiedad del suelo ya analizado.

La falta de transformación urbanística del suelo.

En este caso concreto excepto determinadas porciones de los diferentes ámbitos, identificadas y cuantificados en la memoria, no se ha producido tal transformación urbanística, por tanto el "factum" del suelo es el de "situación básica rural", ello con independencia de su localización y aptitud para su transformación urbanística (véase memoria respecto de su inundabilidad).

Así pues desde la perspectiva normativa del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, resulta altamente ilustrativa una sentencia del Tribunal Supremo de fecha de 12 de mayo de 1987, muy cercana a la suscripción de los convenios. Se afirma en esta resolución que "*el punto de partida se halla en el contenido del dominio en el suelo no urbanizable -aprovechamiento exclusivamente agrícola, ganadero o forestal-. En estos casos, no se reconoce indemnización alguna, a partir de su estado o naturaleza originaria*".

Aún en el hipotético supuesto que dichos suelos no transformados pudieran clasificarse como suelo urbano o urbanizable por resultar adecuados al modelo territorial que diseñe el PGE, se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. Reconoce el Tribunal Supremo que "*no sería justo el reconocimiento de estos contenidos artificiales de modo gratuito*", imponiéndose correlativamente una serie de deberes, para cuyo

José Vizcaíno Ferre
Asesor jurídico-letrado de la OMP

cumplimiento se impone un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución. Pues bien, sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario ha ganado los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial. Se constata, de este modo, la plena conexión causal que existe entre los deberes y los aprovechamientos urbanísticos; sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derecho a éstos. Afirma el Tribunal Supremo que "sólo cuando se ha llegado a la efectiva realización de los derechos previstos en el planeamiento, genera su modificación una lesión de un derecho que ya ha sido adquirido, generándose el derecho de indemnización en función del grado de aceptación de aquéllos derechos efectivamente patrimonializados (en este sentido, sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1995, 5 de enero de 1990, 25 de febrero, 30 de julio y 24 de noviembre de 1992, 26 de enero, 6 y 14 de abril, 25 de mayo, 21 de junio y 28 de septiembre de 1993, 7 de diciembre de 1994 y 10 de abril de 1995).

De este modo, se sistematizan en dos los requisitos exigidos la procedencia de la indemnización:

- a) Que una ordenación urbanística ocasione una restricción del aprovechamiento urbanístico.
- b) Que resulte imposible compensarla a través de las técnicas de distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

Otra sentencia que resulta ilustrativa al respecto es la que dicta la Sección Quinta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo con fecha de 30 de julio de 2008 (Ponente: Fernández Valverde, Rafael) a cuyo tenor nos remitimos en aras de la brevedad.

5º) Imputabilidad de la actividad dañosa a la Administración.

De lo señalado hasta este momento no puede inferirse en modo alguno que las previsiones del PGE en orden a estos ámbitos puedan calificarse como una actividad dañosa de la Administración. Si ello fuera admisible, cualquiera modificación normativa ya sea esta legal o reglamentaria podría resultar incurso en este requisito sobre situaciones derechos o facultades no materializados.

6º) Que existe nexo causal directo y exclusivo entre la actividad administrativa (funcionamiento normal o anormal de un servicio público o actividad administrativa) y el resultado dañoso.

Este requisito a la luz de lo ya señalado, entendemos que no acontece en este supuesto concreto habida cuenta la inexistencia de los anteriores ya vistos.

Conforme a lo anterior, entendemos que las nuevas previsiones que el PGE propone en todos los ámbitos identificados constituyen un conjunto armónico e indiferenciado para todos ellos y otros que están en sus mismas condiciones fácticas y urbanísticas encontrándose la delimitación del contenido normal del derecho de propiedad perfectamente ajustada al contenido del "documento de Referencia" emitido por el Gobierno autonómico, sin que resulte jurídicamente admisible responsabilidad administrativa por este motivo sobre los ámbitos identificados, ello sin perjuicio de identificar, en su caso, determinados proyectos o expedientes que, en el seno de alguna iniciativa hubieran resultado infructuosos y cumplieran los requisitos aquí señalados.

Denia 31 de Agosto de 2017