

*DÉNIA*

*JESÚS POBRE*

PLAN DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA

BORRADOR 2023

---

**NORMAS**

de ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA

# ÍNDICE

## NORMAS de ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 1 NORMAS GENERALES

#### 1.1 GENERALIDADES

- 1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación
- 1.1.2 Vigencia
- 1.1.3 Interpretación
- 1.1.4 Efectos
- 1.1.5 Normas Urbanísticas Estructurales

### 2 NORMAS PARTICULARES

#### 2.1 NORMAS PARTICULARES REGULADORAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

- 2.1.1 Objeto y características
- 2.1.2 Ámbito específico
- 2.1.3 Aplicación y alcance

#### FICHAS:

ceae	NH-CV	<i>Convent</i>
"	RE-MJ	<i>Major</i>
"	RE-PN	<i>Pinarett</i>
"	RE-PP	<i>Pou del Pare Pere</i>
"	RE-CN	<i>Cases Noves</i>
"	RE-TV	<i>Travesía</i>

# 1 NORMAS GENERALES<sup>1</sup>

## 1.1 GENERALIDADES

### 1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, forman parte del Plan de Ordenación Pormenorizada de *Jesús Pobre* (en adelante POP.JP), tienen por objeto, en desarrollo del Plan General Estructural de *Dénia* (en adelante PGE.D) y aunadamente con los restantes documentos de este POP.JP el PGE.D y la legislación y demás normativa estatal y autonómica aplicable, regular la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del suelo urbano del núcleo urbano de *Jesús Pobre (Dénia)*.

Se dividen en dos grupos: las (presentes) generales: NUP.G.JP, y las (posteriores) particulares: NUP.P.JP, que se aplican a ámbitos concretos.

### 1.1.2 Vigencia

- 1 La vigencia de este POP.JP es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o puntuales o sectoriales que se aprueben y de las indirectas derivadas de la aprobación de otros planeamientos o normas que impliquen alteración de sus determinaciones.
- 2 Por revisión se entiende una alteración en profundidad y por completo<sup>2</sup> de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad, de forma que se sustituye este Plan por el revisado. Requiere la previa o simultánea modificación del PGE.D.
- 3 Modificación es, por el contrario, la alteración parcial de sus determinaciones, siempre que no supongan alteración del PGE:D, o si así fuere, se tramite simultáneamente a la modificación, -que no quepa calificar de revisión- de este.

No se entenderán como modificaciones del POP las precisiones y/o reajustes de límites contenidos en los planes y/o proyectos de ordenación para su desarrollo, gestión y urbanización, derivados de la mejora de la cartografía o de las adaptaciones a la realidad existente<sup>3</sup>.

---

1 Las notas a pie de página, como la presente, no constituye especificación normativa propiamente dicha, sino aclaración o información complementaria.

2 Afecta a todos los documentos del Plan, incluso los informativos.

3 Que conllevará de forma natural las modificaciones de edificabilidad y demás datos que resulten derivados de esa precisión/reajuste. Ejemplo:

De un ámbito con ordenación detallada sobre cartografía base 1/1.000 por restitución fotogramétrica; se delimita la Unidad de Ejecución. Sus superficies están registradas bien en el plano OP bien en la Memoria bien en las fichas de gestión.

Al gestionar la Actuación se elabora nueva cartografía adecuada a la escala de proyecto de urbanización: 1/500 o aún menor. Ocurrirá que las bases cartográficas si son de buena calidad serán casi iguales, pero no por completo. Se darán ligeras variaciones de la superficie de viales, de las zonas verdes, de los enclaves edificables. Si estos últimos tiene edificabilidad asignada por coeficiente habrá variación de la edificabilidad de la Unidad, positiva o negativa.

- 4 El Ayt. de *Dénia*, en ejercicio de la potestad de planeamiento que le es propia podrá promover la revisión cuando, justificadamente, lo estime conveniente y oportuno y, en todo caso:
- si se aprueba un nuevo Plan General Estructural, o se modifica el de base para este POP, y las nuevas determinaciones lo requieren, explícita o implícitamente.
  - si se dan hechos objetivos que, justificadamente, lo aconsejen.

### 1.1.3 Interpretación

- 1 El conjunto de las determinaciones y especificaciones contenidas en la documentación de este POP.JP pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en estas Normas, Planos de Ordenación y Memoria.
- 2 La interpretación administrativa de este POP.JP corresponde, en el ámbito de sus competencias respectivas, a la EATIM de *Jesús Pobre*, al Ayuntamiento de *Dénia*, y a los órganos pertinentes de la *Generalitat Valenciana*.
- Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse, por la EATIM o, en su caso, por el Ayuntamiento de *Dénia*, y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
- 3 Las diferentes determinaciones de este POP.JP son aplicables normalmente a parcelas individuales, y excepcionalmente a ámbitos complejos. o a la parte de ellas incluida en el ámbito de aplicación de la determinación correspondiente según los Planos de Ordenación y estas Normas Urbanísticas.
- Las parcelas afectadas parcialmente podrán dividirse de forma que cada parte segregada resulte en un ámbito homogéneo, si, **y solo si**, con tal división se facilita la gestión del Plan y no se perjudican otros objetivos o determinaciones de este o de legislación sectorial.
- 4 Las superficies indicadas en los planos de ordenación no deben reputarse como exactas y ceden ante otras justificadamente mejor realizadas o a menor escala.

### 1.1.4 Efectos

- 1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes.
- 2 En las NUP.P.JP se relacionan los edificios, o parte de ellos, que quedan en situación de Fuera de Ordenación<sup>1</sup>.

### 1.1.5 Normas Urbanísticas Estructurales

Son de aplicación –salvo que resulte manifiestamente impertinente- las Normas Urbanísticas Generales del PGE.D, y, en especial, la clasificación, definiciones y códigos de las Actuaciones de Ejecución (sección 1.2.7), las Condiciones Generales de la Edificación (sección 1.7) y las de los Usos (sección 1.8).

### 1.1.6 Gestión de Reservas de Aprovechamiento

Puede incrementarse la edificabilidad sobre la determinada directamente por coeficiente en las Normas Particulares, sin que se sobrepasen los restantes parámetros (altura, ocupación,

retranqueos, etc) de obligatoria observancia mediante la incorporación de Reservas de Aprovechamiento, según NN.UU. PGE.Dénia.

Pueden emitirse Reservas de Aprovechamiento, aún sin cesión alguna de suelo, cuando por limitaciones derivadas del Catálogo, no se pudiera alcanzar, para la totalidad de la parcela, la edificabilidad asignada.

### 1.1.7 Afecciones

- 1 El plano de Afecciones (POP-JP-AFC) expresa la afección por cauces, y en el se delimita la zona de servidumbre y la de policía, del barranco s/n que discurre al este del núcleo urbano.

Los efectos de dicha afección son los determinados por la legislación sobre Dominio Público Hidráulico y Cauces.

- 2 En ese mismo plano se grafían los perímetros de protección de los elementos catalogados:

- *Convent de Jesús Pobre*<sup>4</sup>
- *Pou del Pare Pere*

También se contiene, con efectos meramente informativos (corresponde al PE de la pieza dotacional ZND-DT-1.t RIURAU la precisión o pormenorización de este entorno), el entorno de protección del *RiuRau del Senyoret*, C03-030 BRL (EE).

En el primer caso, la propia normativa de la pieza, por su carácter de NHT, resulta apropiada para proteger el *Convent*, sin que sea necesario complemento normativo alguno.

En el segundo, al quedar integrado dicho entorno en su totalidad en viario público, también es innecesario dicho complemento normativo.

- 3 También se grafía la zona de protección de la CV-735, que en su tramo de travesía se ciñe bien a las alineaciones bien al límite exterior de la pieza frente a la carretera.

---

<sup>4</sup> Este POP, por autorizarlo expresamente el apartado 2.1.0.1.d) NN.UU. PGE.D, precisa o redelimita todas las piezas urbanas de su ámbito, y por tanto, la NH-CV *Convent*, pieza que, por definición del Catálogo, constituye el entorno de protección del elemento catalogado C01-006 BRL (M) Iglesia Parroquial de *Jesús Pobre* y Convento, por lo que el entorno de protección queda automáticamente redelimitado por este POP.

## 2 NORMAS PARTICULARES

### 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES REGULADORAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

#### 2.1.1 Objeto y características

- 1 Estas NUP.P.JP regulan, para los suelos con ordenación pormenorizada determinada por este POP.JP, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento, han de observar las actuaciones de Ejecución, concretamente las de Parcelación, Urbanización, Edificación y de Instalación de Actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada y nítida, y congruente con los objetivos y otras condiciones que, en su caso, se hayan definido en el PGE.D para cada pieza urbana o zona.
- 2 Estas NPE se presentan bajo el formato de FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN (fichas **CEAE**), y son a las siguientes:

NH-CV -	<i>Convent</i>
RE-MJ	<i>Major</i>
RE-PN	<i>Pinaret</i>
RE-PP	<i>Pou del Pare Pere</i>
RE-CN	<i>Cases Noves</i>
RE-TV	<i>Travesía</i>

#### 2.1.2 Ámbito específico

- 1 Cada Norma se aplica de forma individualizada a cada parcela, o, si es el caso, a la parte de ella, incluida en el ámbito señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) de este POP.JP.
- 2 Dentro de cada zona se pueden prever variedades, aplicables a ámbitos más reducidos, que son:
  - a) Por el diferente grado de intensidad permitido para la instalación de los usos autorizados, regulación que se realiza bien directamente mediante la del coeficiente de edificabilidad, bien indirectamente mediante la de otras condiciones de volumen: altura, ocupación, etc; o simplemente, cuando para conseguir un determinado objetivo específico de ordenación de la edificación, se regulan diferentes condiciones de volumen, aunque se mantenga la edificabilidad. Cada variedad se identifica con un numeral: 1, 2....etc.
  - b) Por el diferente nivel de compatibilidad de otros usos diferentes del característico o por la obligatoriedad de destinar un determinado porcentaje a uno de estos usos compatibles. Cada variedad se identifica con una letra: a, b....etc.<sup>5</sup>

La calificación detallada aplicable a cada parcela o enclave se codifica mediante la conjunción del código de zona y, en su caso, los de nivel y/o grado, por este orden.

---

<sup>5</sup> En este POP.JP no se da en este caso, pero se deja preparada la estructura normativa para admitir estas matizaciones.

### 2.1.3 Aplicación y alcance

- 1 El alcance de estas NPE se gradúa según las siguientes reglas:
- a) A las Actuaciones de Parcelación: Según Normas Generales.
  - b) A las Actuaciones de Edificación:
    - b.1) Las obras de Nueva Planta observarán estas condiciones en su integridad.
    - b.2) Por las Obras de Ampliación no se superará la edificabilidad, ocupación y altura máxima que en cada caso se especifica, y la nueva edificación observará las determinaciones de posición de la edificación.
    - b.3) Las Obras en los Edificios observarán estas NUP.P si no suponen desvío de sus objetivos.
  - c) A las de Instalación de Usos y Actividades: Son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.
  - d) Son de aplicación también, según las reglas anteriores, a las otras Actuaciones Urbanísticas que por su naturaleza sean pertinentes.
- 2 Su aplicación, asimismo, se ajustará a las siguientes pautas:
- a) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:
    - 1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico cumpliendo las condiciones de volumen.
    - 2) Tener acceso desde el viario público en un frente no menor de 3 m directamente por presentar la parcela frontal a la alineación exterior.  
Puede admitirse la resolución del acceso desde el viario público a través de otras parcelas o partes de ella/s intermedias destinadas a tal fin y no edificables:
      - 1º Si así estuviere previsto en la parcelación o reparcelación anteriormente aprobada.
      - 2º Cuando estos accesos estén configurados de hecho y sea manifiesta, permanente y pacífica su utilización como, y solo como, tales.
  - b) Cuando no se permiten Nuevas Parcelas significa que no se autorizan operaciones de Segregación y/o Parcelación.  
Si no se prohíbe expresamente se permite la Agrupación y la Normalización de fincas.
  - c) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.
  - d) Las condiciones de volumen o de los usos diferentes de la determinación específica de la edificabilidad también deben entenderse como definidoras y limitativas de esta.
  - e) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma. Puede admitirse en otras situaciones cuando la tecnología de la infraestructura lo requiera o aconseje, avalado en informe técnico.
  - f) El uso de aparcamiento se autoriza en todos los casos que sea exigible como dotación de otro uso autorizado o instalado, o de instalación conjunta, y su superficie o capacidad no exceda del 50% sobre la cuantía mínima exigida, computada en nº de plazas.
  - g) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohíben. Si no está prohibido podrán adosarse entre sí. Análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos.
  - h) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación, adosada o no a aquella; si el régimen fuere de "en parcela exclusiva" no se admiten estos otros usos que no sean los complementarios.  
Inversamente la instalación del uso que solo se autoriza en parcela exclusiva requiere la erradicación de los que estuvieren implantados y no fueren admitidos en presencia de este.

