

DÉNIA

PLAN DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

VERSIÓN PRELIMINAR 2024

LA XARA

INTRODUCCIÓN

El presente documento, cuyo Índice, se muestra seguidamente, constituye la Versión Preliminar del Plan de Ordenación Pormenorizada de *La Xara* (en lo sucesivo POP-LX).

Su objeto es determinar, en desarrollo del Plan General Estructural de *Dénia* (en lo sucesivo PGE o PGE *Dénia* o PGE₂₀₂₄*Dénia*, indistintamente) la ordenación urbanística detallada o pormenorizada del núcleo urbano de *La Xara (Dénia)*.

Se ajusta, tanto en cuanto a su contenido como en su formalización, a lo exigido por los arts 35 a 39 ,y concordantes, del trLOTUP, al PGE *Dénia*, y a las condiciones generales y/o específicas que se hayan impuesto a su Borrador por el Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 17.04.2024 y de carácter favorable, emitido sobre él por el órgano ambiental responsable [Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de *Dénia*].

En este caso las determinaciones de esta Versión Preliminar son mera consolidación de las del Borrador citado, siendo las modificaciones que incorpora sobre este las derivadas de:

- 1) observaciones de informes sectoriales emitidos:
 - a. Servicios autonómicos s/Cultura/Patrimonio: Incorporación de Memoria s/Impacto Patrimonial
 - b. CHJ: Observaciones a la exigencia de justificación de disponibilidad de recursos hídricos.
- 2) alegación RE 27683/2023 presentada por la EATIM La Xara durante el periodo de participación pública del Borrador.

Ha colaborado con quien suscribe en su redacción y formalización:

- *Andrés Alemany Santacreu*, geógrafo Formalización gráfica; explotación catastro

Se ajusta, tanto en cuanto a su contenido como en su formalización documental, a lo exigido por los art.s 35 a 39 y concordantes, trLOTUP y al PGE *Dénia*.

Dénia, agosto 2024

JM^a Chofre Gil, arquitecto

ÍNDICE¹

- MEMORIA
- PLANOS
- NORMAS

¹ Cada documento de texto incorpora su propio índice.

DÉNIA

LA XARA

PLAN DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

VERSIÓN PRELIMINAR 2024

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA

1 ESTUDIOS INFORMATIVOS

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

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

- 2.1 IDEA GLOBAL
- 2.2 NUEVAS DETERMINACIONES
- 2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA
- 2.4 NORMATIVA
- 2.5 GESTIÓN URBANÍSTICA
- 2.6 JUSTIFICACIONES
 - 1) Adaptación al PGE
 - 2) Disponibilidad de Recursos Hídricos
 - 3) Perspectiva de género

ANEXOS

- EXPLOTACIÓN CATASTRO
 - plano P-JP-CAT
 - tabla T-JP-CAT
- tabla T-JP-OPP
- Memoria de Impacto Patrimonial

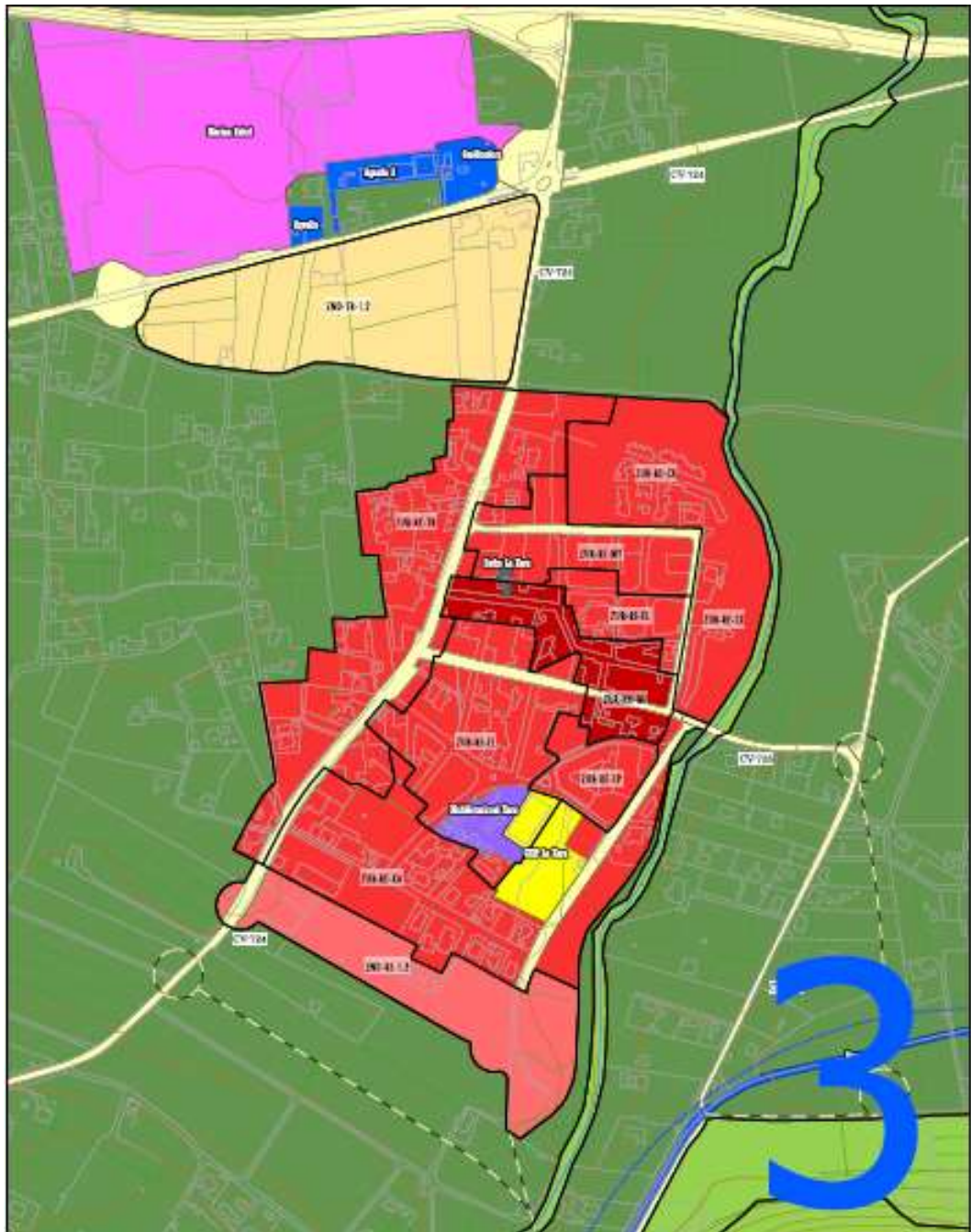
1 ESTUDIOS INFORMATIVOS

1.1 LA XARA, UNA VISIÓN SINTÉTICA

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

1.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación estructural que desarrolla este POP es la definida por el PGE *Dénia*.



1-VFnov22PGE *Dénia*. Fragmento del plano de Ordenación Estructural Propuesta

Esas determinaciones estructurales se contienen en sus planos de ordenación, básicamente, y en las fichas de las diferentes “piezas” urbanas que, según ese PGE, constituyen el aglomerado urbano de *La Xara*:

Los datos y características más significativos contenidos en ellas son:

PIEZAS URBANAS¹

Código (denominación)	sup ² Ha	uso característicotco.	densidad ³	IEB m2t/m2s ⁴
NH ⁵ -MJ (<i>Major</i>):	1,69	residencial	media	0,91
RE-EL (<i>Escoles</i>):	4,33	"	media	1,01
RE-MY (<i>Muntanyeta</i>)	1,73	"	alta	1,62
RE-CP (<i>camí vell de Pedreguer</i>)	0,90	"	alta	1,01
RE-CX (<i>Ca La Xara</i>)	3,62	"	media	0,50
RE-TR (<i>Travesía</i>)	5,43	"	"baja	0,28
RE-XA (<i>Ximo l'almassera</i>)	5,12	"	baja	0,17
Suma	22,73			

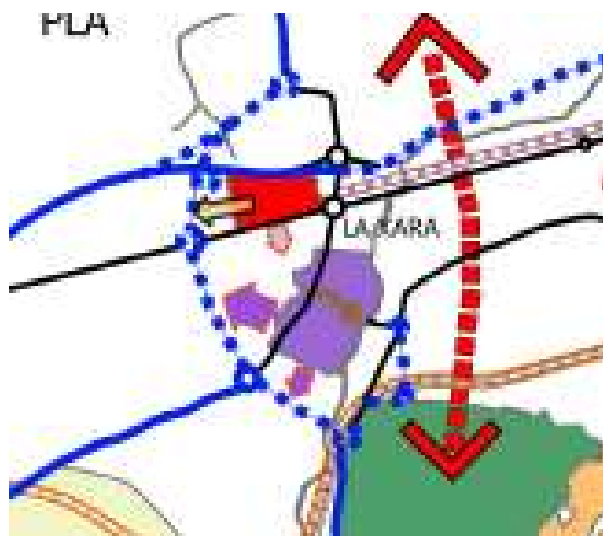
DOTACIONES ESTRUCTURALES⁶

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

DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN TERRITORIAL A LARGO PLAZO

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

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



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

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

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

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

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

4 Dato revisable por el POP.

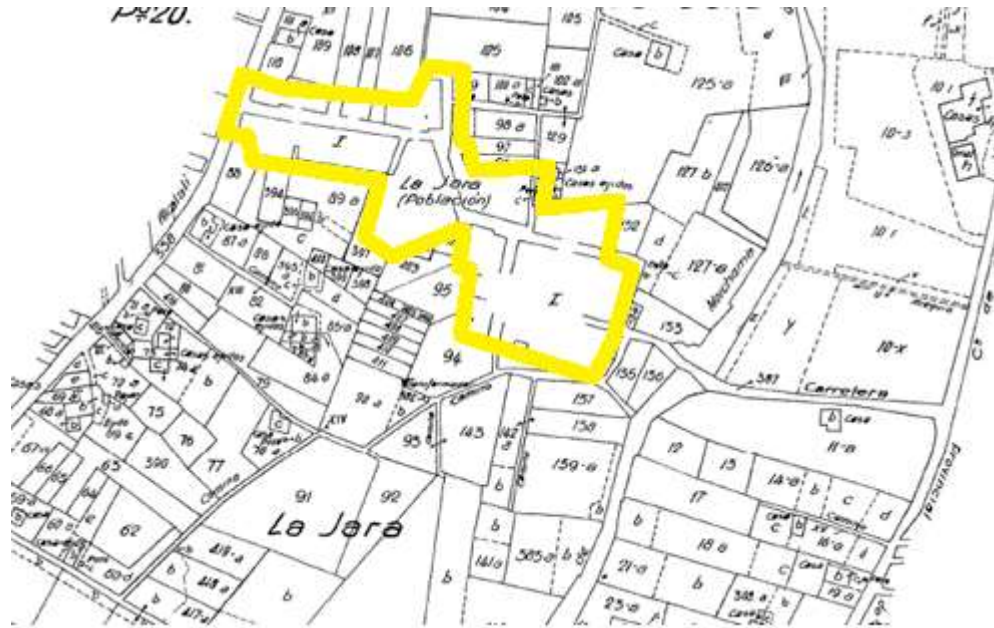
5 Tiene la consideración de Núcleo Histórico-Tradicional, y se integra como BRL en el Catálogo de Protecciones del PGE como C02-006 BRL (NHT) Núcleo histórico *La Xara*.

6 Aparte de los viarios.

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

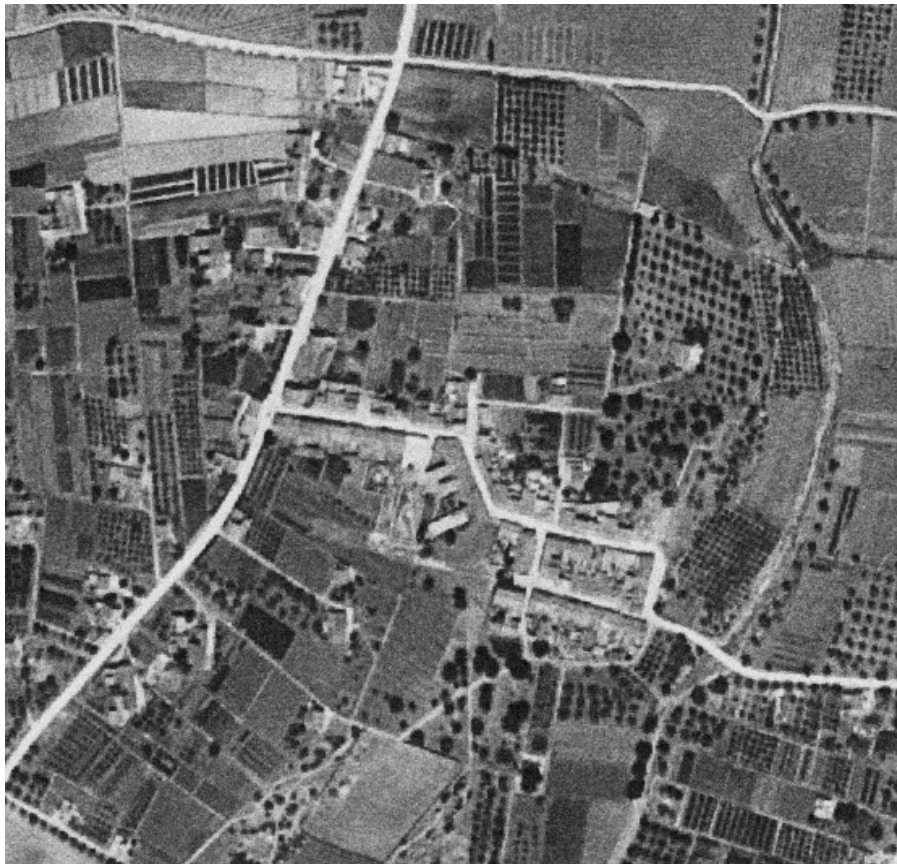
1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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



3- Catastro 1952

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



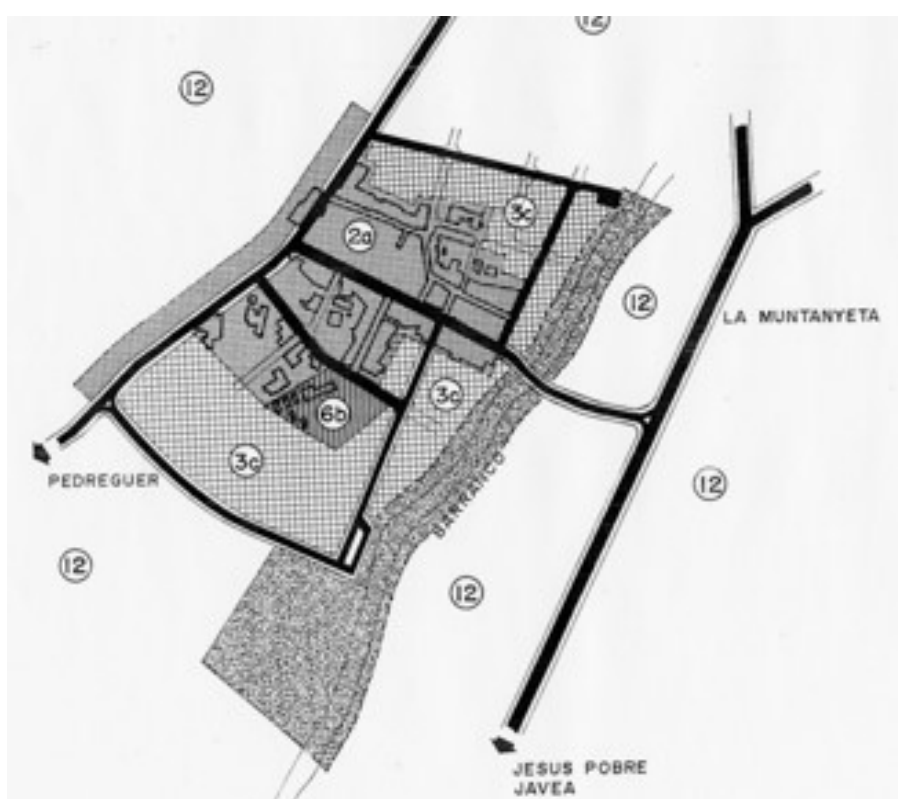
4- Vuelo americano 1956/57

1.3.2 PGOU 1972

La ordenación que estableció ese Plan es la reflejada en el plano⁸ a escala 1/5.000, inserto seguidamente, plano que puede considerarse –con las categorías que hoy se utilizan– como “general” o “estructural”, sin que se llegase a formular el correspondiente Plan Parcial que habría de determinar la ordenación detallada⁹.

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

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



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

1.3.2 PGMOs 1990-92/2000¹¹

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

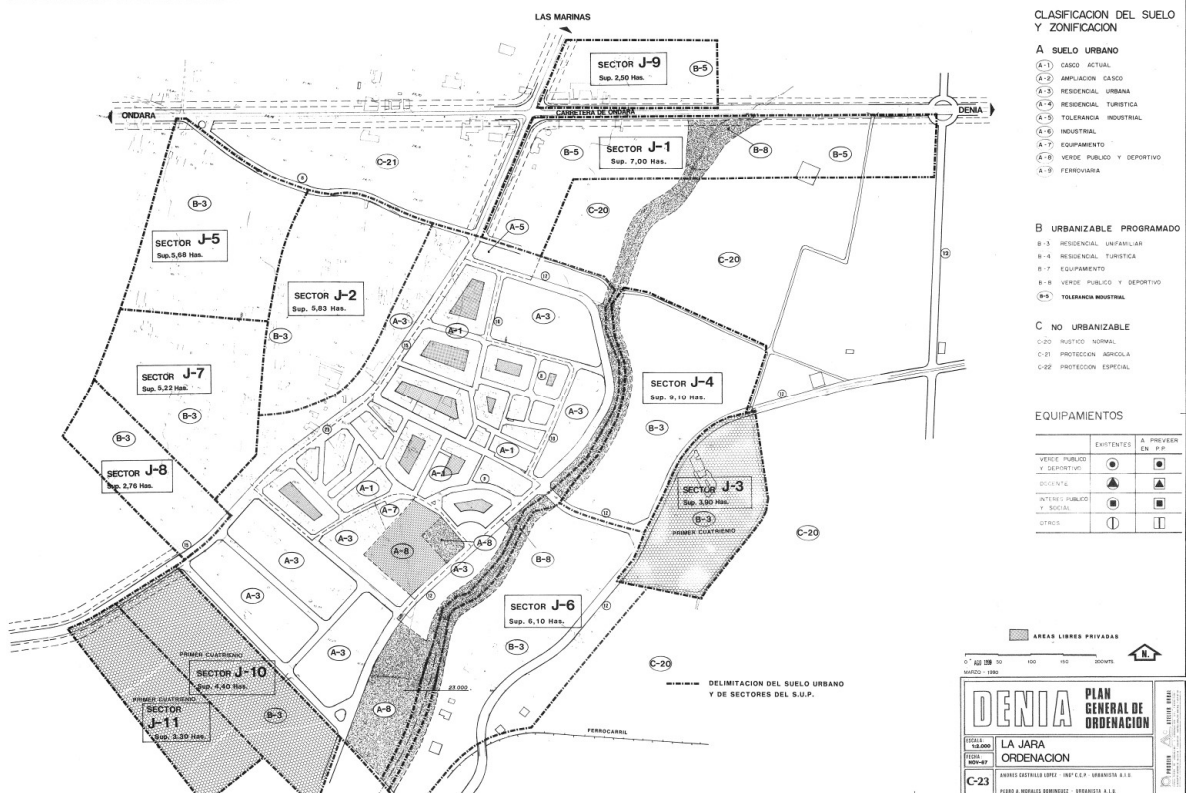
La ordenación detallada es la reflejada en el plano inserto seguidamente:

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

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

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

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



6- PGMO Dénia 1990. Ordenación propuesta de La Xara

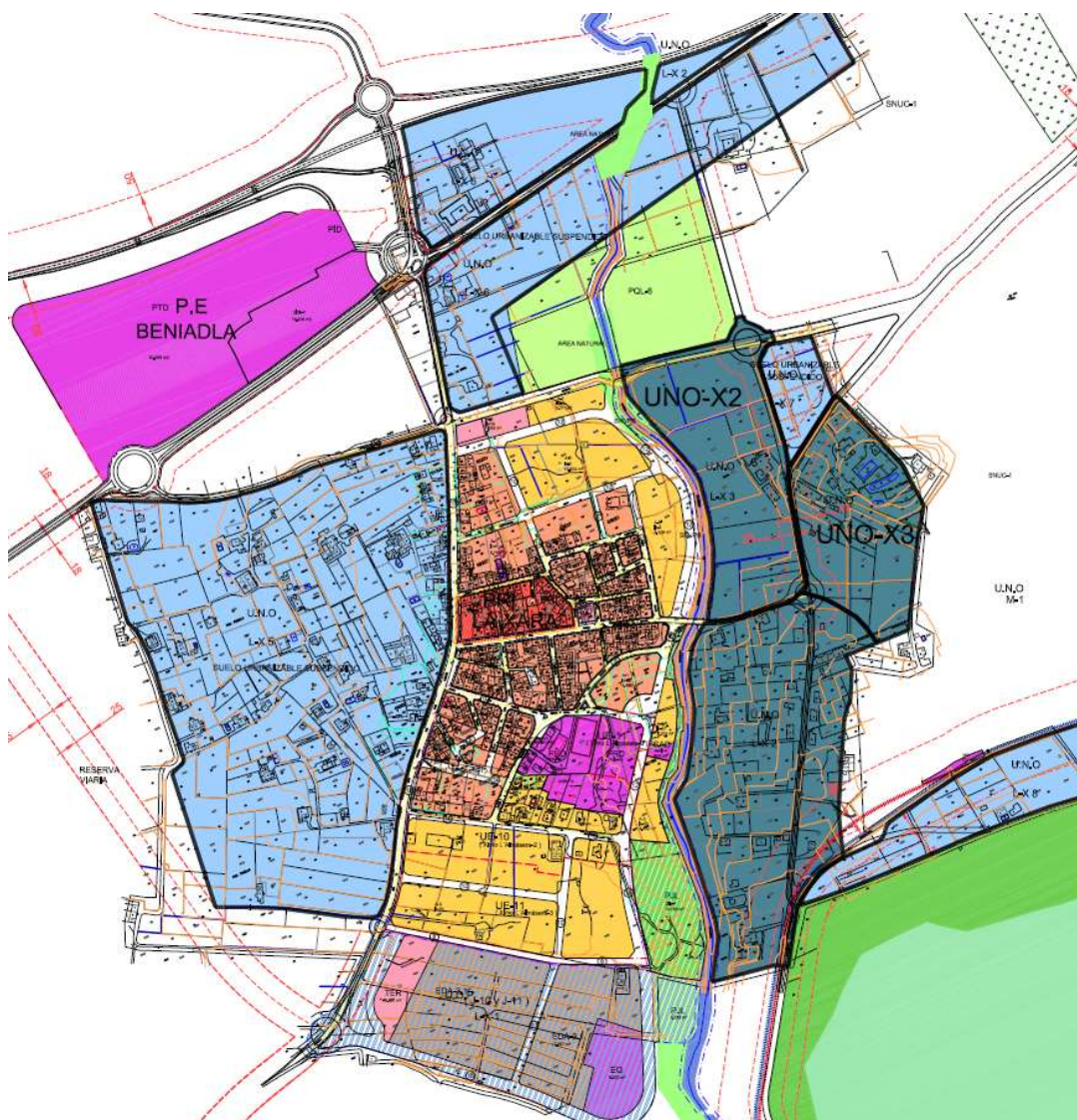
Dejando aparte aspectos más propios de la ordenación estructural¹² (y que, por tanto, aquí no interesan) es de reseñar, respecto a la ordenación pormenorizada, la previsión de manzanas con (en algunos casos, diminutos) patios privados de manzana y, también, la muy poco elaborada delimitación de la banda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

1.3.3 PGT 2005/07

Aunque lo elabora la *Generalitat Valenciana* y no el Ayuntamiento, este planeamiento, sobre el que también recayó declaración judicial de nulidad, es, en cuanto a contenidos, generalmente seguidista del PGMO anterior; y en el caso de *La Xara* se confirma este carácter, pues la ordenación detallada que propone es, básicamente, la misma que se ha visto en el plan de 1990, y el cambio más significativo es la eliminación (como suelo urbano; sin embargo se mantiene, integrada en un área mayor, como suelo urbanizable) de la banda urbana al oeste de la travesía, eliminación que parece que tiene más que ver con la dificultad de su delimitación que con otra cosa. También renuncia a casi todos los patios de manzana.

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

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



7- PGT Denia 2005. Ordenación propuesta de La Xara

1.3.4 RUT¹³ 2013 y NUTs¹⁴

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

13 Este RUT no es un plan propiamente dicho, sino un régimen urbanístico transitorio de urgencia que dicta la GV para paliar la falta de planeamiento urbanístico sobrevenida por la declaración judicial de nulidad que había recaído sobre el PGT, en 2008.

Pero este RUT no escapa a la desventurada suerte del planeamiento urbanístico dianense y sobre el también cae declaración judicial de nulidad en 2017.

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



1.4 LA URBANIZACIÓN

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

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



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

Pieza	Sup Ha		superficie parcelas m2 ¹⁵		consolidación %	
	Total	No cons	edificadas	vacantes	ordenación	edificación
NH-MJ ¹⁶ /Major	1,73		11.757	276	100	98
RE-EL/Escoles	5,08	0,73	22.386	467	85	98
RE-MY/Muntanyeta	1,49		10.763	2.118	100	80
RE-CP/cº Pedreguer	0,82		4.203	2.052	100	68
RE-CX/Ca La Xara	3,77		24.872	647	100	97
RE-XA/Ximo l'Almassera	3,85		18.761	16.141	100	68
RE-TR/Travessia	5,27		13.994	18.709	100	83
Total	22,10	0,73	123.890	26.398	97%	84%

1.6 LA EDIFICACIÓN

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

En las áreas consolidadas:

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

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

Pieza	sup (ha)	Techo m2t		nº viv	m2 sup. vacante	m2t/m2s		
		Residencial	Total			IENf	IENm	IEBi
Major	1,73	10.859	15.097	91	276	1,25	1,28	0,89
c/Pedreguer	0,82	5.681	6.002	78	2.052	1,75	1,43	1,17
Ca La Xara	3,77	14.290	14.964	186	647	0,60	0,62	0,41
Escoles	5,08	28.545	40.367	261	467	1,79	1,59	0,81
Muntanyeta	1,49	18.454	23.075	177	2.118	2,81	2,14	1,95
Travessia	5,35	7.830	14.672	69	5.818	0,44	0,44	0,33
Ximo l'Almassera	<u>3,81</u>	3.196	4.944	<u>24</u>	18.709	0,25	0,29	0,27
	22,10			884				

1.7 LOS USOS

¹⁵ Solo en la parte consolidada.

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

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

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

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

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

El uso dominante es el residencial, con bajos comerciales esporádicos, cosa no sorprendente ya que, de forma generalizada, las plantas bajas no suelen utilizarse actualmente como vivienda, aunque pervive este uso en las casas tradicionales

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

1.8 LAS DOTACIONES

Las dotaciones estructurales no viarias que prevé el PGE son:

	<u>clase</u>	<u>código</u>	<u>superficie m2</u>
- Ayuntamiento EATIM	pública	PQA-LX	425
- Multidotacional <i>La Xara</i>	pública	PQM-LX	594
- CEIP <i>La Xara</i>	pública	PQE-DOC-NX	7.796

Las dotaciones secundarias no viarias existentes son:

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

1.9 ELEMENTOS SINGULARES

Del Catálogo de Protecciones:

- **Sección Patrimonio cultural**

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

- **Sección natural**

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

1.10 AFECCIONES

1.10.1 BARRANCO MORXAMA

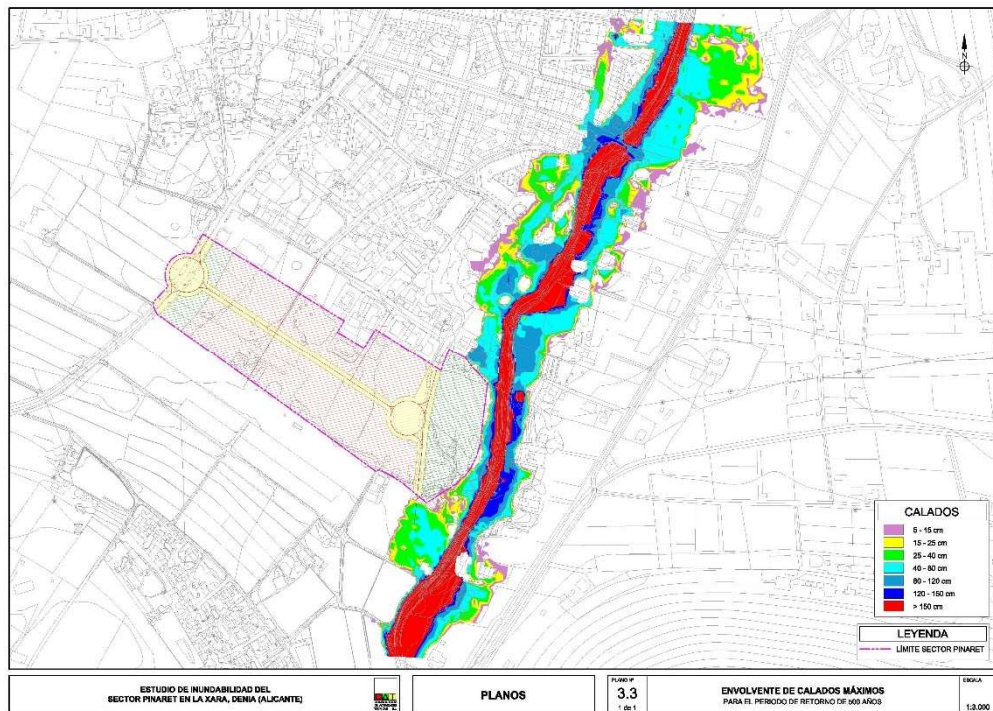
- CAUCE

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

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

- INUNDABILIDAD

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



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

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

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

1.10.2 TRAVESÍA CV 724

La zona de protección de la travesía de la CV 724 ya viene definida en el PGE (normas urbanísticas: 2.2.2.1 Protección de Carreteras) por el ancho entre alineaciones, por lo que no es necesaria determinación alguna específica, que no sea la natural del POP de definir las alineaciones de la red viaria.

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 IDEA GLOBAL

El elevado nivel de consolidación, tanto por la ordenación como por la edificación, condiciona y anuncia la propuesta de ordenación que se formula: mantener la ordenación existente y completar las lagunas que presenta. Y esto es lo que se propone, limitándose la propuesta de nuevas determinaciones a:

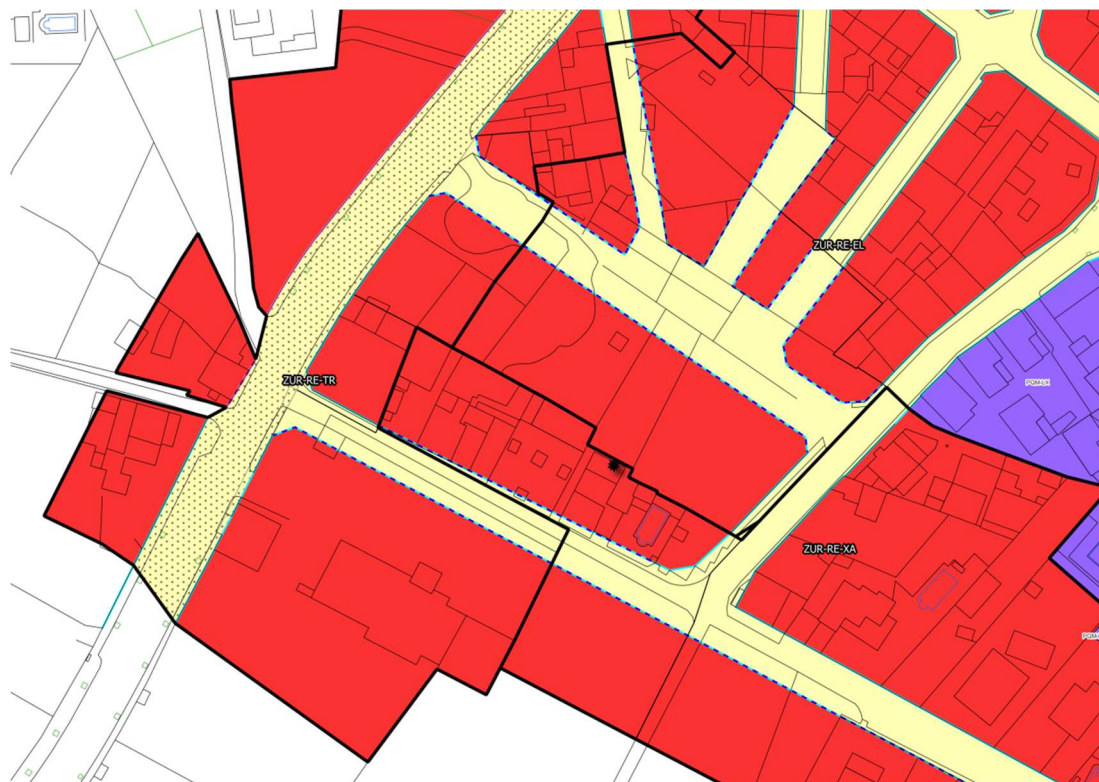
- Ordenación y gestión del enclave no urbanizado en la pieza RE-EL (*Escoles*),
- Determinación de alineaciones en la pieza RE-XA (*Ximo l'Almassera*) y
- Preparar el futuro lejano según el modelo de desarrollo a largo plazo: resolver la transitabilidad entre el núcleo urbano actual y el desarrollo previsto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

2.2 NUEVAS DETERMINACIONES

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

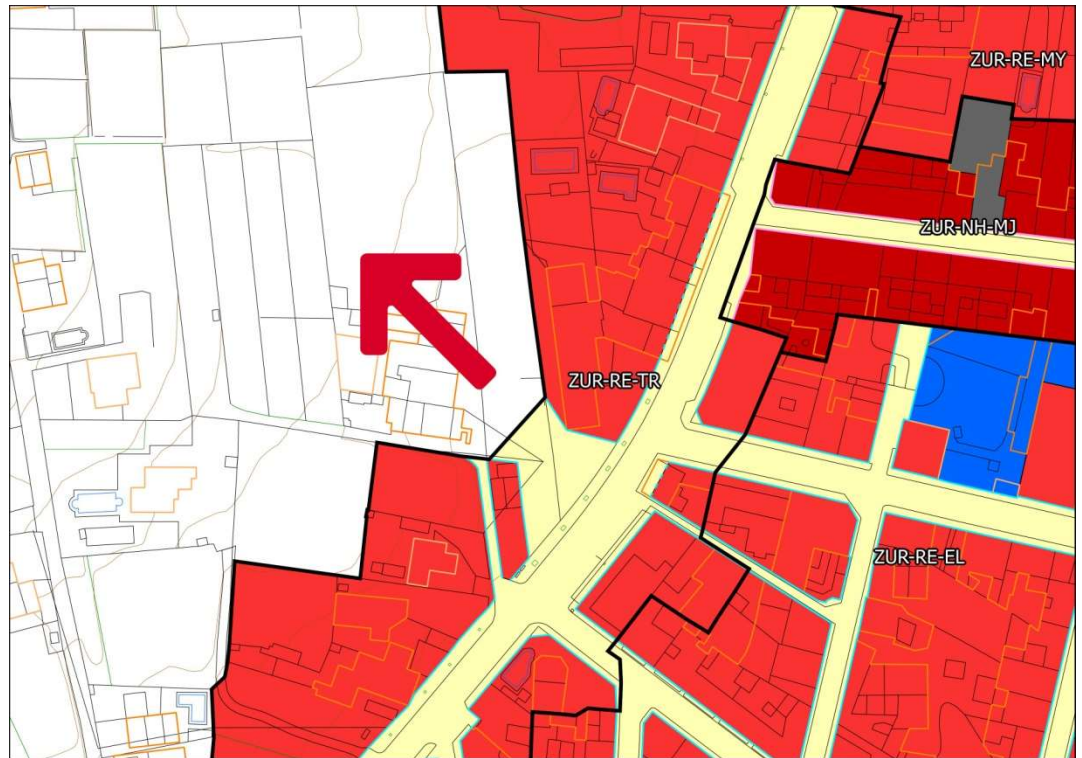
La ordenación está condicionada por la presencia de tres viales que actualmente no tienen continuidad y que acometen contra él.

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



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

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



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

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

2.3 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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

Pieza Código/Denominación	superficie suelo m2 edificable	superficie suelo m2				total
		viario	verde	equipamiento	Σ dotacionales	
NH-MJ / Major	12.793	3.351	-	425 PQA-LX 80 SQ-PQE-CUL-LX01 651 SQ-PQE-CUL-LXI	4.507	17.300
RE-EL / Escoles	28.614	13.208	-	1.458 SQ-PQE-CUL-LX01 5.619 PQM-LX 1.793 PQE-DOC-NX	8.870	50.765
RE-MY / Muntanyeta	11.054	3.882			3.882	14.936
RE-CP / c. Pedreguer	5.991	1.410	793	-	2.203	8.194
RE-CX / Ca La Xara	24.220	7.401	6.063	-	13.837	37.684
RE-XA / Ximo l'Almassera	22.205	7.232	1.067	728 PQM-LX 633 SQ-PQE-CUL-LX02 5.971 PQE-DOC-NX	7.232	38.509
RE-TR / Travesía	41.137	11.579	-	-	11.579	52.716
Totales	146.014	Sumas 48.835	7.923	15.237	74.090	220.104

2.4 LA NORMATIVA

La normativa propuesta va dirigida a mantener las características actuales de cada pieza urbana, criterio que se lleva al extremo en las piezas de edificación y urbanización simultáneas: *Ca La Xara*, en la que la normativa sólo autoriza las obras de conservación y mantenimiento y modernización de la edificación y, excepcionalmente, su sustitución parcial por otra de análogas características urbanísticas que la anterior.

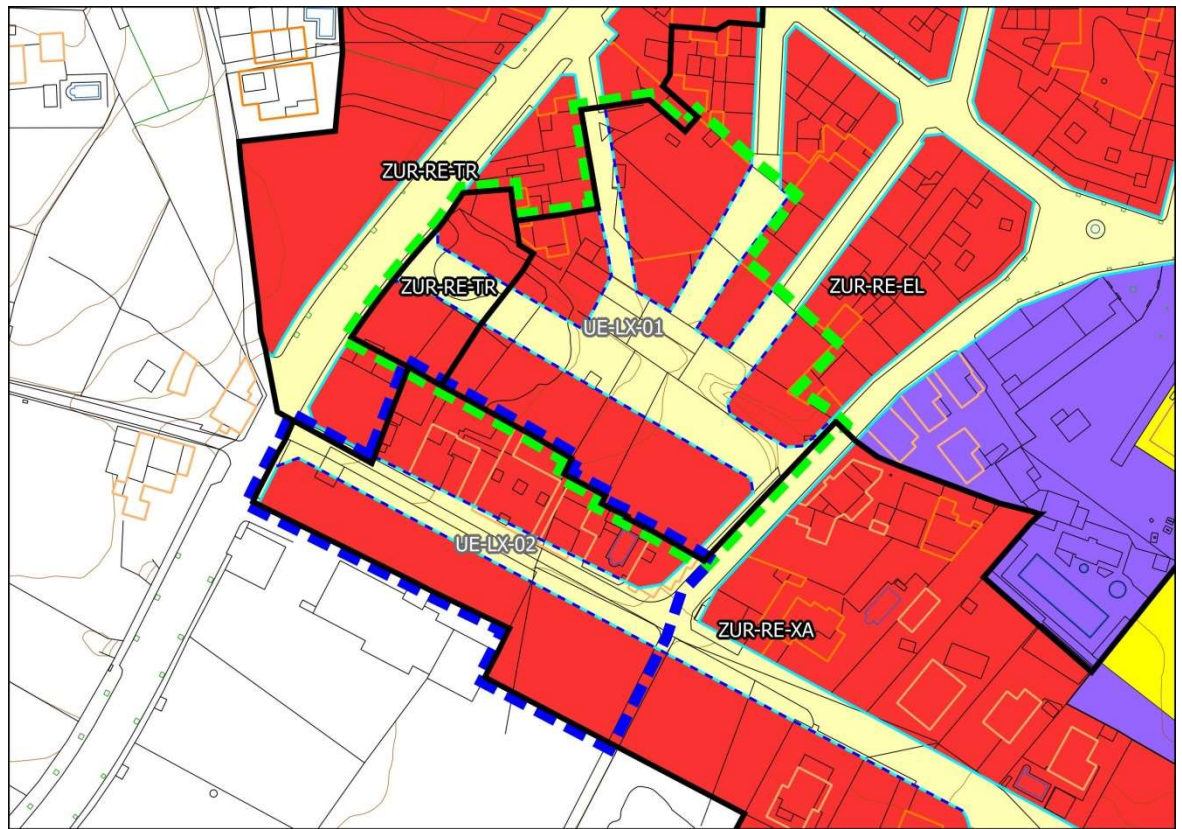
El IEN normativo o final que presenta la pieza,

Pieza	Superficie m2s	Suelo Edificable m2s	Suelo vacante m2s	Nº vivien das existe ntes	IE N norm .m2t/ m2s	Ratio T.Residencial / T. Total	m2t / viv	Nuevo Techo Probable m2t	Nuevas Viviendas	Densidad viv/Ha	IEB norm. m2t/m2s
ZUR-NH-MJ	17.300	12.793	276	91	1,25	0,719282	119	346	2	54	0,89
ZUR-RE-CP	8.194	5.991	2.052	78	1,75	0,946518	73	3.594	47	152	1,17
ZUR-RE-CX	37.684	24.220	647	186	0,62	0,954959	77	400	5	50	0,41
ZUR-RE-EL	50.765	28.614	467	261	1,59	0,707137	109	836	58	52	1,79
ZUR-RE-MY	14.936	11.054	2.118	177	2,81	0,799740	104	5.961	46	149	1,95
ZUR-RE-TR	52.716	41.137	5.818	69	0,40	0,533670	113	2.507	12	15	0,33
ZUR-RE-XA	38.509	22.205	18.709	24	0,31	0,646440	133	5.411	26	11	0,25
								Σ	196		

2.5 GESTIÓN URBANÍSTICA

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

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



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

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

2.5 JUSTIFICACIONES

1) Adaptación al PGE

1.1 Delimitación de piezas urbanas

Este POP hace uso de la posibilidad/obligación determinada por el PGE²¹ y propone una delimitación rigurosa de las piezas urbanas, tanto en el límite común con otras vecinas como con el exterior (suelo no consolidado o rural, urbanizable o no). Consecuentemente procede revisar la consistencia de la delimitación propuesta por el POP y confirmar o refutar la precisión de la delimitación que se propone, que por su expresividad denominaremos (aunque no sean tales) “cambios”.

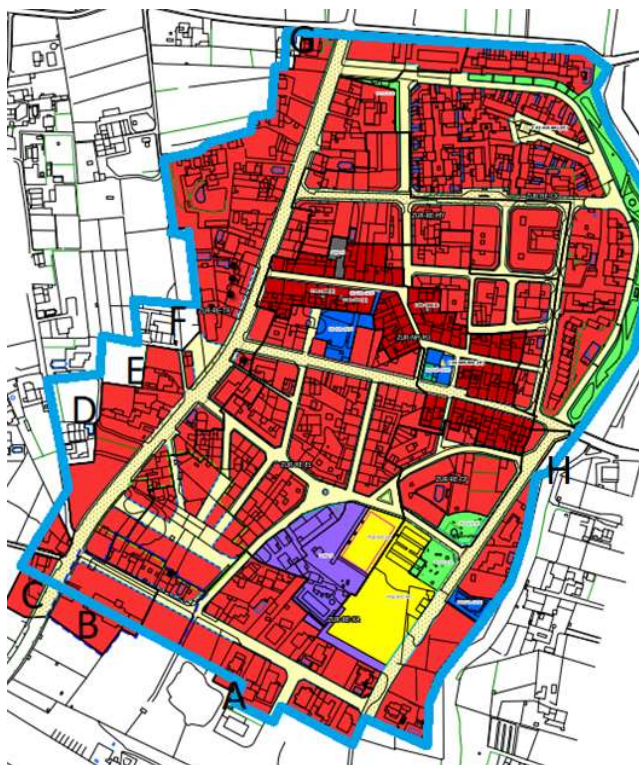
21 NN.UU. 2.1.0.1:

....

* Los límites de cada pieza, ya sea entre ellas o sus exteriores, que contiene este PGE y las delimitaciones de los NHT del Catálogo son límites simplificados, que pueden/deben ser detallados pormenorizadamente por cada POP.

...

- a) Los cambios más aparentes se localizan, lógicamente en el borde periférico del núcleo urbano, pues son los bordes “exteriores” de las diferentes piezas o zonas urbanas, en los emplazamientos señalados con las letras **A** a **H** en la imagen siguiente, en la que se ha superpuesto el perímetro del PGE sobre la imagen del plano OGP del POP La Xara.



- Emplazamiento **A**: corresponde a la catastral 4917124BD4041N, el POP incluye a la totalidad de la parcela, edificada.
- Ídem **B**, catastral 4917101BD4041N, edificada, con actividad.
- Emplazamiento **C**: se ha incorporado parte (un fondo análogo a la de la vecina) de dos parcelas:
 - 4719103BD4041N
 - 4719104BD4041N

enfrentadas a la anterior y en las que el estado de urbanización es el mismo que la de esta. La primera está edificada, la segunda no. Procede corregir el POP y excluir a la última, ya que el estado de semiurbanización sigue más allá y no ha sido criterio exclusivo, si no estaba acompañado de edificación.

- Emplazamiento **D**:
 - Catastral 4920201BD4042S. No da frente ni presenta acceso a la travesía. Acceso por camino rural que se adentra en la partida rural *Pinella*.
 - Parte (~1.500 m²) de la catastral 4922916BD4042S. Ídem.
- Emplazamiento **E**: parte (~1.250) m² de la catastral 4920205BD4042S (2.131 m²; edificada, vivienda, 157 m²t). La parte desclasificada está configurada como totalmente desgajada de la parte edificada, y es un huerto de cítricos.
- Emplazamiento **F**:
 - Catastral 4922914BD4042S. 1962 m², edificada, 187 m²t. Vivienda. No frente a la travesía.
 - Catastral 4922913BD4042S. 2.006 m², edificada (333+119) m²t. Vivienda. No frente a la travesía.
 - Terrenos vacantes, sin referencia catastral, ~

Estos emplazamientos son la punta del vector de crecimiento futuro del núcleo de la Xara, s/Modelo Territorial de Desarrollo a largo plazo del PGE:



- Emplazamiento **G**: catastral 5123201BD4052S.. No da frente a la travesía. Frente y acceso por el *camí rural Fondo*.
- Emplazamiento **H**: sin referencia catastral. Ribera del barranco *Morxama*.

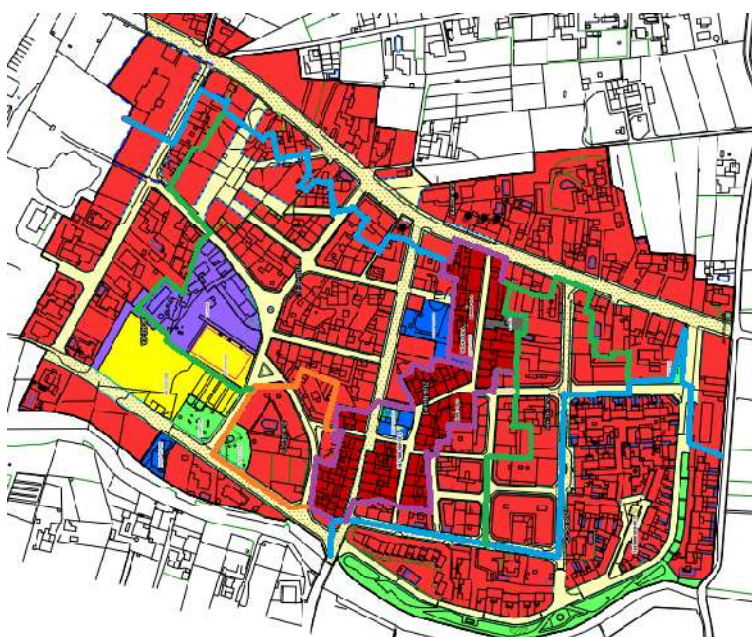
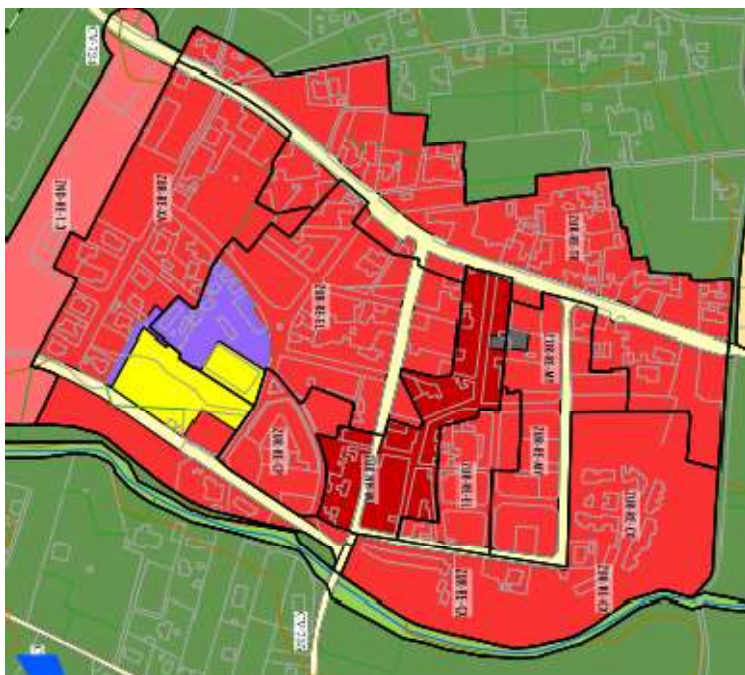
b) Límites entre piezas urbanas

En todos los casos las variaciones con respecto a los límites que grafía el PGE derivan del parcelario y consecuentemente, y como es esperable, los límites que determina el POP presentan características muy tortuosas, derivadas de aquel y, en general los cambios son pequeños, como puede apreciarse por simple comparación de las dos imágenes que se insertan seguidamente, una del PGE (arriba) y otra del Borrador del POP (abajo).

La excepción se da en el extremo SW del núcleo urbano (ojo: las imágenes están giradas 90°, norte hacia la derecha, para que cupieran en una sola hoja) en donde a un vacío urbano:



se le dota de ordenación, con apertura de nuevos viarios, lo que comporta la redelimitación de las piezas.



2) Disponibilidad de recursos hídricos

El informe de la CHJ relativo al Borrador de este POP emitido en su tramitación ambiental indica que “...en la documentación presentada no se establece el volumen del incremento de la demanda gerado por el desarrollo del POP...” y que “...a efectos de la emisión del informe [previsto por el] art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA)...se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas para todos los usos previstos.”.

Ocurre que el art. 25.4 del TRLA excluye de la necesidad de informe de la CHJ los actos de las entidades locales (que es el caso) dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento (que también es el caso, ya que el POP es mero desarrollo del Plan General Estructural, previsto por él) que haya sido objeto del correspondiente informe de la CHJ (que también es el caso, ya que el PGE fué informado favorablemente por la CHJ en cuanto a disponibilidad de Recursos Hídricos), por lo que estimo que esta exigencia que formula el informe no es procedente.

No obstante, dado que es propio de la pormenorización que supone el POP la también pormenorización de los datos de parque residencial existente y del potencial residencial, puede comprobarse fácilmente que si se introducen los nuevos datos del POP en las tablas que en el PGE se utilizaron para calcular el UMBRAL de población y la Demanda de Recursos Hídricos la cifra final de Demanda de Recursos Hídricos resulta inalterada, lo que es lógico y esperable, dado que la cuantificación de esa actualización es:

La fila de la tabla UMBRAL correspondiente a Jesús Pobre actualizada es la siguiente, y debajo la fila que expresa las diferencias con la misma fila de la tabla del PGE:

UMBRAL		Estado censo 2011											Colmatación Largo Plazo									
DT3	%	Permanente (Vpm)	Secundaria (Vsc)	Vacacional (Vvc)	Turística (Vtr)	Ocupada (Vop)	Vacía disponible (Vds)	K1	K2	K3	K4a	Total (Vtt)	Población	K4b	Vivienda disponible a Vacía Largo Plazo	Potenciales (Vpot)	Vivienda Vacía a Largo Plazo (VvLP)	Nuevas Viviendas ocupadas (Nvop)	Vivienda Ocupada a Largo Plazo (VopLP)	Vivienda permanente a Largo Plazo (VpmlP)	Vivienda Secundaria Largo Plazo (VscLP)	Vivienda Turística Largo Plazo (VtrLP)
La Xara	31,5	.03.004	296	266	117	0	562	117	0,53	0,47	0,00	17,2	679	8,6	58	89	66	140	702	370	332	0
			Pinaret											8,6	58	86	7	79	79	41	37	0
Jesús Pobre	41	.03.005	446	5	166	0	451	166	0,99	0,01	0,00	26,9	617	13,5	83	92	95	163	614	607	7	0
			Diferencia											13,5	83	92	18	117	1	0		

Seguidamente la tabla de cálculo de recursos hídricos en los que se han introducido los valores Diferencia, y, el resultado es el mismo que en la tabla del PGE: 0,92 hm³/año

INCREMENTO DEMANDA CONSOLIDADO URBANO		USOS RESIDENCIALES	
viviendas permanentes		hb/viv	2,5
Total Largo Plazo	21.869		2,33 s/Padrón 14.01.2022
Actuales	17.482		
Dif	4.387 viv.		
Nuevos desarrollos UE 2/3+MrqIV	55		
PT+Cç	1.333		
Pinaret	41		
RiuRau	44		
Dif	1.473	hb/viv	días/año
		2,33	365
	2.914 →		litros/día
			266 :=
			0,66
viviendas secundarias			
Total Largo Plazo	15.300		
Actuales	12.588		
Dif	2.712 viv.		
Nuevos desarrollos UE 2/3+MrqIV	58		
PT+Cç	493		
Pinaret	37		
RiuRau	0		
Dif	589	hb/viv	días/año
		2,33	75
	2.123 →		litros/día
			266 :=
			0,10
viviendas turísticas			
Total Largo Plazo	9.748		
Actuales	8.994		
Dif	754 viv.		
Nuevos desarrollos UE 2/3+MrqIV	55		
PT+Cç	96		
Pinaret	0		
RiuRau	0		
Dif	151	hb/viv	días/año
		2,33	120
	603 →		litros/día
			266 :=
			0,04
viviendas vacías			
Total Largo Plazo	3.736		
Actuales	4.698		
Dif	-962 viv.		
Nuevos desarrollos UE 2/3+MrqIV	5		
PT+Cç	169		
Pinaret	7		
RiuRau	7		
Dif	188	hb/viv	días/año
		2,33	90
	-1.150 →		litros/día
			266 :=
			-0,06
USOS TERCIARIOS/INDUSTRIALES			
Superficie actual			
Polígono Senieta	53,34		
	0,78	% suelo vacante	m3/ha y año
		20	4.000 :=
Σ	54,12		0,17
			Σ 0,91

3) Perspectiva de género

Este POP satisface lo exigido por el 2.2 del Anexo XII del trLOTUP en cuanto que su ámbito coincide con una unidad poblacional actual: el núcleo urbano de *La Xara*.

También el 3.2 íd, íd, ya que la conjunción de la actual zona verde lineal entre *Ca La Xara* y el cauce del *Morxama*, y la calificación como zona verde de los dos enclaves situados en la confluencia de la *c/Rosser Cabrera* con *La Xareta*, unido al *Pinaret* (que, aunque a efectos de la gestión urbanística queda incluido en el sector de nuevo desarrollo ZND-RE-1.3 *Pinaret* ocurre que, dada su titularidad municipal se utiliza actualmente como zona verde, para lo que tiene partes acondicionadas) hace que todo el núcleo urbano quede cubierto por el radio desde 300 m desde dichas zonas verdes.

Ídem el 4.1 íd, íd, pues este POP permite en la práctica totalidad de las plantas bajas (con la excepción de *Ca La Xara*, pieza que ya está edificada en su totalidad como *cluster* cerrado de uso residencial) los usos terciarios e industriales compatibles con la vivienda.

Con respecto al 5.8 íd, íd es claro que las actuales calles Sur, Travesía del Mar y San Juan, configuradas en fondo de saco, pueden considerarse inseguras, por lo que este POP prevé su prolongación lo que, al ejecutarse, les quitará esa configuración.

Finalmente, las obligaciones derivadas de del 5.1 al 5.5 (y su correspondencia con el 9.3), 6.2 y 6.3, íd, íd, se recogen explícitamente en las Normas Urbanísticas de este POP.



LA XARA - ORDENACIÓN PORMENORIZADA

T-LX-OPP

Nombre pieza	Código Pieza	Uso	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)			
MAJOR LA XARA	NH-MJ	Dotacional	Viaro	DOT-PCV	Primaria			64	
		Dotacional	Viaro	DOT-PCV	Primaria			911	
		Dotacional	Viaro	DOT-PCV	Primaria			124	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			2.157	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			94	
		Dotacional	Terraza	DOT-SQ-CUL-LX.01	Secundaria			80	
		Dotacional	Iglesia Xara	DOT-SQ-CUL-LX.03	Secundaria			651	
		Dotacional	Eatim la Xara	DOT-PQA-LX	Primaria			425	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				530	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				1.642	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				1.556	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				993	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				2.043	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				1.504	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				2.257	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				844	
		Residencial	Residencial	ZUR-NH-MJ				1.422	
Σ						12.793	1.156	3.351	0
Σ TOTAL MAJOR									17.300

Nombre pieza	Código Pieza	so predominan	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)			
MUNTANYETA	RE-MY	Dotacional	Viaro	DOT-PCV	Primaria			2.262	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			335	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			465	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			820	
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-MY				2.896	
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-MY				2.480	
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-MY				3.309	
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-MY				2.369	
Σ						11.054	0	3.882	0
Σ TOTAL MUNTANYETA									14.936

Nombre pieza	Código Pieza	so predominan	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)			
TRAVESSIA XARA	RE-TR	Dotacional	Viaro	DOT-PCV	Primaria			181	
		Dotacional	Viaro	DOT-PCV	Primaria			8.412	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			139	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			111	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			935	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			205	
		Dotacional	Viaro	DOT-SC	Secundaria			51	

TRAVESSIA XARA	RE-TR	Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			679			
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			46			
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			309			
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			511			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			978				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			2.607				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			201				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			445				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			868				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			497				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			6.338				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			255				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			751				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			4.135				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			742				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			921				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			3.995				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			781				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			16.656				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			138				
Residencial	Residencial	ZUR-RE-TR			830						
						Σ	41.137	0	11.579	0	
										Σ TOTAL TRAVESIA	52.716

Nombre pieza	Código Pieza	so predominan	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)					
CA LA XARA	RE-CX	Dotacional	Viario	DOT-PCV	Primaria			1.857			
		Dotacional	Viario	DOT-PCV	Primaria			5.544			
		Dotacional	Juegos Xara 1	DOT-SV-A-LX.01	Secundaria				5.710		
		Dotacional	Jardin Xara 3	DOT-SV-J-LX.03	Secundaria				354		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-CX			12.889				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-CX			8.044				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-CX			3.287				
						Σ	24.220	0	7.401	6.063	
										Σ TOTAL CA LA XARA	37.684

Nombre pieza	Código Pieza	so predominan	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)					
CARRER PEDREGUER	RE-CP	Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			1.410			
		Dotacional	Jardín Xara 2	DOT-SV-J-LX.02	Secundaria				793		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-CP			4.418				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-CP			1.170				
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-CP			403				
						Σ	5.991	0	1.410	793	
										Σ TOTAL C/PEDREGUER	8.194

Nombre pieza	Código Pieza	so predominan	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)				
ESCOLES	RE-EL	Dotacional	Viario	DOT-PCV	Primaria			59		
		Dotacional	Viario	DOT-PCV	Primaria			1.771		
		Dotacional	Viario	DOT-PCV	Primaria			580		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			10		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			317		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			111		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			99		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			2.147		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			5.612		
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			2.502		
		Dotacional	Terraza	DOT-SQ-CUL-LX.01	Secundaria			1.458		
		Dotacional	Múltiple	DOT-PQM-LX	Primaria			5.760		
		Dotacional	CEIP La Xara	DOT-PQE-DOC-NX	Primaria			1.725		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.047		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.131		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.330		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.296		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				3.076		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				286		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.164		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				535		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				489		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				184		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.388		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				948		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				5.173		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.670		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.069		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				2.365		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				228		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				643		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				1.282		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				389		
Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				419				
Residencial	Residencial	ZUR-RE-EL				2.504				
						Σ	28.614	8.943	13.208	0
						Σ TOTAL ESCOLES				50.765

Nombre pieza	Código Pieza	so predominan	Descripción	Codigo elemento	Red	Superficies (m2)			
XIMO ALMASSERA	RE-XA	Dotacional	Viario	DOT-PCV	Primaria			4.125	
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			19	
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			523	
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			573	
		Dotacional	Viario	DOT-SC	Secundaria			2.765	

XIMO ALMASSERA	RE-XA	Dotacional	Multiple	DOT-PQM-LX	Primaria		728		
		Dotacional	Jardin Xara 1	DOT-SV-J-LX.01	Secundaria				1.067
		Dotacional	CEIP La Xara	DOT-PQE-DOC-NX	Primaria		5.871		
		Dotacional	Casa Cultura Xara	DOT-SQ-CUL-LX.02	Secundaria		633		
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		4.144			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		2.592			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		1.805			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		1.062			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		1.815			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		3.648			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		6.875			
		Residencial	Residencial	ZUR-RE-XA		264			
		Σ						22.205	7.232
Σ TOTAL XIMO L'ALMASSERA									38.509

Superficies (m2)				
Σ TOTAL	146.014	17.332	48.835	7.923
Σ TOTAL LA XARA				220.104

JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

hm3/año

CONSUMO ACTUAL

6,03

INCREMENTO DEMANDA
CONSOLIDADO URBANO

USOS RESIDENCIALES

		hb/viv	2,5				
		2,33 s/Padrón 14.01.2022					
viviendas permanentes							
Total Largo Plazo		21.869					
Actuales		17.482					
Dif		4.387	viv.				
Nuevos desarrollos							
UE 2/3+MrqIV	55						
PT+Cç	1.333						
Pinaret	41						
RiuRau	44						
		1.473		hb/viv	días/año	litros/día	
Dif		2.914	→	2,33	365	266	= 0,66
viviendas secundarias							
Total Largo Plazo		15.300					
Actuales		12.588					
Dif		2.712	viv.				
Nuevos desarrollos							
UE 2/3+MrqIV	58						
PT+Cç	493						
Pinaret	37						
RiuRau	0						
		589		hb/viv	días/año	litros/día	
Dif		2.123	→	2,33	75	266	= 0,10
viviendas turísticas							
Total Largo Plazo		9.748					
Actuales		8.994					
Dif		754	viv.				
Nuevos desarrollos							
UE 2/3+MrqIV	55						
PT+Cç	96						
Pinaret	0						
RiuRau	0						
		151		hb/viv	días/año	litros/día	
Dif		603	→	2,33	120	266	= 0,04
viviendas vacías							
Total Largo Plazo		3.736					
Actuales		4.698					
Dif		-962	viv.				
Nuevos desarrollos							
UE 2/3+MrqIV	5						
PT+Cç	169						
Pinaret	7						
RiuRau	7						
		188		hb/viv	días/año	litros/día	
Dif		-1.150	→	2,33	90	266	= -0,06
USOS TERCIARIOS/INDUSTRIALES							
Superficie actual							
Polígono	53,34						
Senieta	0,78			% suelo vacante	m3/ha y año		
Σ		54,12		20	4.000		= 0,17
							Σ 0,91

NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS

USOS RESIDENCIALES

viviendas permanentes	1.473		2,33	365	266	= 0,33	
viviendas secundarias	589		2,33	75	266	= 0,03	
viviendas turísticas	151		2,33	120	266	= 0,01	
viviendas vacías	188		2,33	90	266	= 0,01	
Σ 0,38							
USOS HOTELEROS							
m2t		pl/m2t	días/año		litros/día		
19141		50	300		100	= 0,01	
USOS TERCIARIOS CONVENCIONALES/INDUSTRIALES							
sector	TT	20,78					
	MI	5,29					
Σ		26,07			4.000	= 0,10	
Σ 0,50							
Σ INCREMENTO DEMANDA							1,41

TOTAL DEMANDA DE AGUA A LARGO PLAZO

Σ 7,44

RECURSOS DISPONIBLES

8,35

Calculo alternativo a 2,5 hb/viv

7,98

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
PARA EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE
LA XARA - DÉNIA**



E.A.T.I.M. La Xara

- SEPTIEMBRE 2024 -



COTA AMBIENTAL S.L.P.
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

COTA AMBIENTAL, S.L.P.
C.I.F. nº B-03922234
Calle Dr. Fleming 11, 3º izq - 03680 Aspe (Alicante)
Tel. 965492035 / e-mail: cota@cotambiental.es

Promotor: Promotor: Ayuntamiento de Dénia
Plaza de la Constitución, 10
03700 Dénia (Alicante)
Tel. 965 780 100
www.denia.es

Entrega del **“ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA XARA-DÉNIA”** realizado por la consultora en ordenación del territorio y medio ambiente, COTA AMBIENTAL, S.L.P.

Formulado en la fecha de firma electrónica del documento

Fdo.: Antonio Prieto Cerdán
Geógrafo col. nº 0540
Director Técnico de Cota Ambiental, S.L.P.

EQUIPO REDACTOR

2024

Antonio Prieto Cerdán (Geógrafo)
DNI: 74218142-V

Antoni Melis Esteva (Geógrafo)
DNI: 48573161-J

Estela García Botella (Geógrafa)
DNI: 52766981-J

ÍNDICE GENERAL

1.- INTRODUCCIÓN.....	7
2.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	9
2.1.- Antecedentes.....	9
2.2.- Planeamiento propuesto.....	13
2.2.1.Nuevas determinaciones.....	13
2.2.2. Ordenación Propuesta.....	16
3.- PRINCIPALES ALTERNATIVAS.....	18
4.- ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	20
4.1. Unidades de Paisaje.....	21
4.2. Recursos de Paisaje.....	24
4.3.- Valoración del Paisaje.....	26
4.4. Análisis visual.....	38
5.-RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.....	45
6.- INFRAESTRUCTURA VERDE LOCAL.....	48
7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN..	50
8.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	52
9.- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	58
ANEXO 1: FOTOGRAFÍAS.....	59
ANEXO 2: CARTOGRAFÍA.....	63

1.- INTRODUCCIÓN.

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia.

La creciente degradación del medio ambiente, que ha obligado a tener en cuenta los aspectos ambientales en la totalidad del territorio y no sólo en unas escasas áreas protegidas por su carácter excepcional, ha hecho que las consideraciones paisajísticas pasen también a ser tenidas en cuenta de una forma más general, como parte integrante del medio cotidiano de los ciudadanos y, por tanto, como elemento decisivo de su calidad de vida. La aparición del turismo, fenómeno ampliamente ligado al disfrute de los valores escénicos, como una de las actividades económicas de mayor importancia en nuestro tiempo, convierte al paisaje en un recurso natural de primer orden.

Por todo ello, la consideración explícita del paisaje como recurso natural que debe ser convenientemente protegido de acciones degradantes aparece ampliamente recogida en la legislación ambiental hasta ahora desarrollada. Por otro lado, en el año 2000, el Consejo de Europa, elaboró un acuerdo entre Estados que planteaba abiertamente el derecho al paisaje. Esta nueva exigencia profundiza una de las ideas más rápidamente difundidas durante las últimas décadas del siglo XX, la aspiración a vivir en un medio digno y saludable. El Convenio Europeo del Paisaje, puesta a la firma entre los Estados miembros del Consejo el 20 de octubre de 2000 en Florencia, establece las líneas y define paisaje como *“cualquier parte del territorio tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones”*. Este Convenio fue ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007, entrando de forma efectiva en vigor el 1 de marzo de 2008 dentro del ordenamiento jurídico español.

Por su parte, la Comunitat Valenciana se adelantó a esta ratificación estatal, considerando que el paisaje constituye un patrimonio común de todos los ciudadanos y un elemento fundamental de su calidad de vida, a través de la aprobación de la *Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje*, que establecía medidas para el control de la repercusión que sobre el paisaje tiene cualquier actividad con incidencia territorial. Se exigía, de este modo, a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estudios específicos de paisaje y se potencia la política en esta materia asignándole las funciones de coordinación, análisis, diagnóstico y divulgación, desarrollando la normativa específica mediante el *Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana*.

Tras diez años de experiencia en la materia, la Generalitat Valenciana ha aprobado la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y*

Paisaje de la Comunitat Valenciana, con la que se produce la reordenación de los fundamentos jurídicos en estas materias, quedando derogadas de forma específica seis leyes y dos decretos reglamentarios, modificándose también otras disposiciones legales y reglamentarias. Esta ley, tras varias modificaciones en los años siguientes a su entrada en vigor, fue refundida en el *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje* (TRLOTUP).

El Título I del TRLOTUP se refiere a la infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio, detallándose la definición, objetivos e instrumentos del paisaje en el Capítulo II. El presente estudio de integración paisajística se redacta en cumplimiento del artículo 6.4.b, donde se establece, entre los instrumentos de paisaje, que *"...los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II..."* de la dicha ley. De este modo, el paisaje actúa como un criterio condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y la implantación de las infraestructuras, de tal manera que los planes que prevean el crecimiento urbano y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje.

En este caso, para la elaboración de este documento se ha tenido en cuenta para realizar los diferentes apartados como la participación ciudadana, la valoración de las Unidades de Paisaje y las fichas de los recorridos escénicos principales se han extraído del Estudio de Paisaje para el Plan General Estructural de Dénia (EXPTE.17/23), acuerdo de la CTU de 09/05/23 aprobando definitivamente el Plan General Estructural. APLANPG-22/0275 y, publicado en el BOP en el nº 97 de 22/05/2023.

Este estudio de integración paisajística del Plan de Ordenación Pormenorizada de la Xara (Dénia) se redacta en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.4.b) del TRLOTUP, en cuyo Anexo II se especifica el contenido del estudio de integración paisajística.

2.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

2.1.- Antecedentes.

La ordenación estructural que desarrolla este POP es la definida por el PGE Dénia. Esas determinaciones estructurales se contienen en sus planos de ordenación, básicamente, en las fichas de las diferentes "piezas" urbanas que, según ese PGE, constituyen el aglomerado urbano de La Xara. Los datos y características más significativos contenidos en ellas son:

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

DOTACIONES ESTRUCTURALES⁶

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

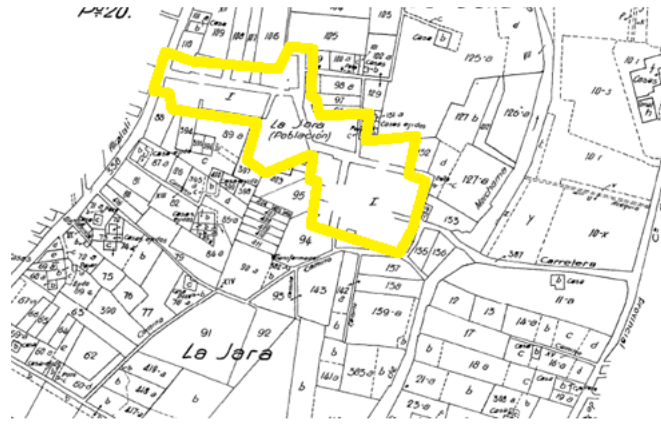
Directrices de evolución territorial a largo plazo

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

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

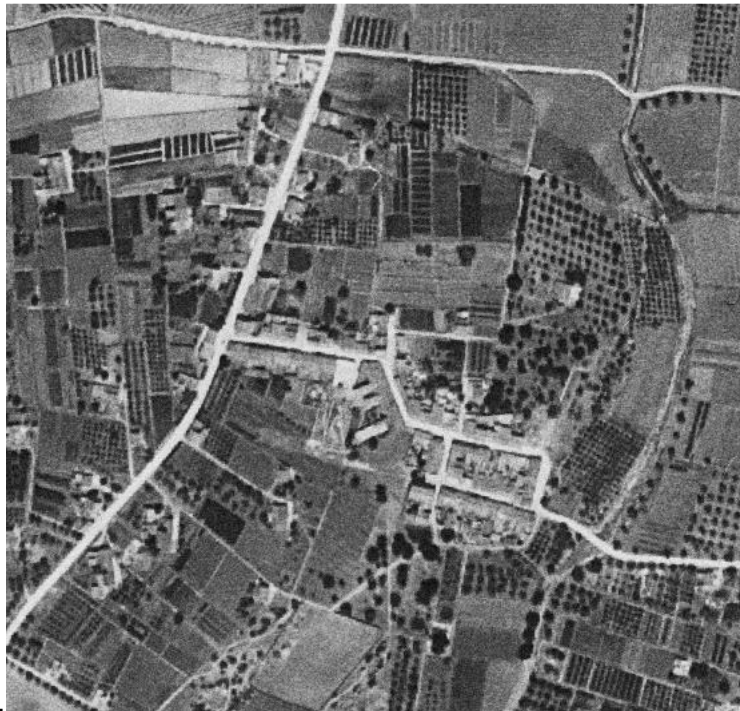
2.1.1. Evolución del planeamiento

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



Catastro 1952

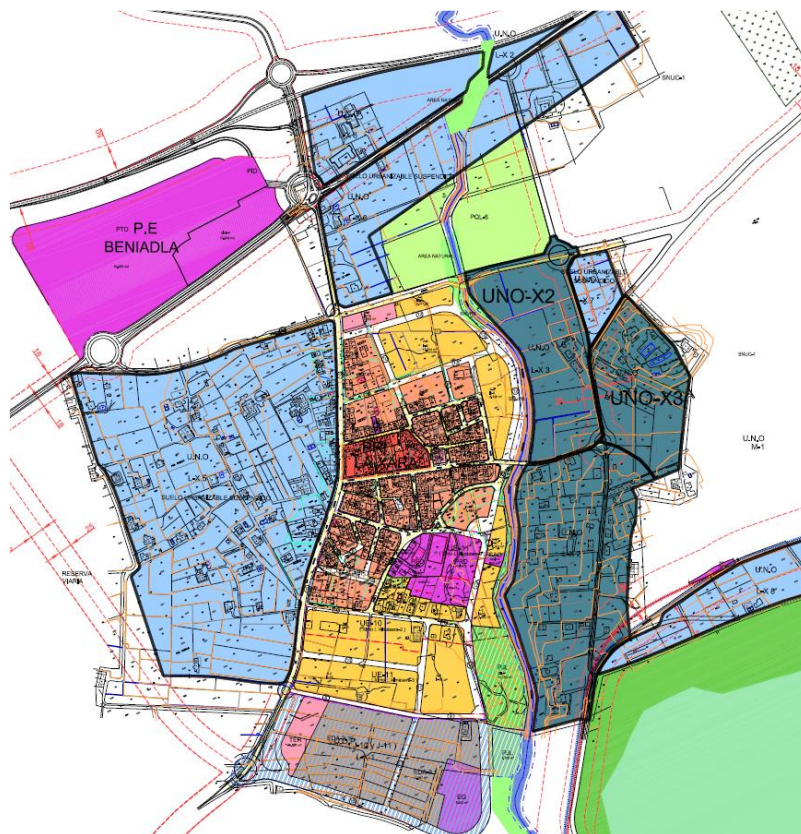
Situación que se mantiene durante ese decenio, como refleja el fotograma del vuelo americano de 1956-1957



Vuelo americano 1956/57

PGOU de 1972: La ordenación que estableció ese Plan, hoy (por acuerdo del Consell de 28.07.2021, DOGV 01.08.2017) suspendida transitoriamente (hasta la aprobación definitiva del PGE) su vigencia que puede considerarse con las categorías que hoy se utilizan como "general" o "estructural", sin que se llegase a formular el correspondiente Plan Parcial que habría de determinar la ordenación detallada.

PGT (2005/07): Aunque lo elabora la Generalitat Valenciana y no el Ayuntamiento, este planeamiento, sobre el que también recayó declaración judicial de nulidad, es, en cuanto a contenidos, generalmente seguidista del PGMO anterior; y en el caso de La Xara se confirma este carácter, pues la ordenación detallada que propone es, básicamente, la misma que se ha visto en el plan de 1990, y el cambio más significativo es la eliminación (como suelo urbano; sin embargo se mantiene, integrada en un área mayor, como suelo urbanizable) de la banda urbana al oeste de la travesía, eliminación que parece que tiene más que ver con la dificultad de su delimitación que con otra cosa. También renuncia a casi todos los patios de manzana.



PGT Dénia 2005. Ordenación propuesta de La Xara

RUT (2013) y NUTs: La ordenación se limita al consolidado existente (e incluso algo menos, pues parte de él incluido en la zona de Ximo l'Almàssera se elimina, y vuelve a aparecer zona urbana al w de la travesía, si bien con una, ahora también, muy poco elaborada delimitación).



RUT Dénia 2013. Ordenación propuesta de La Xara

2.2.- Planeamiento propuesto

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

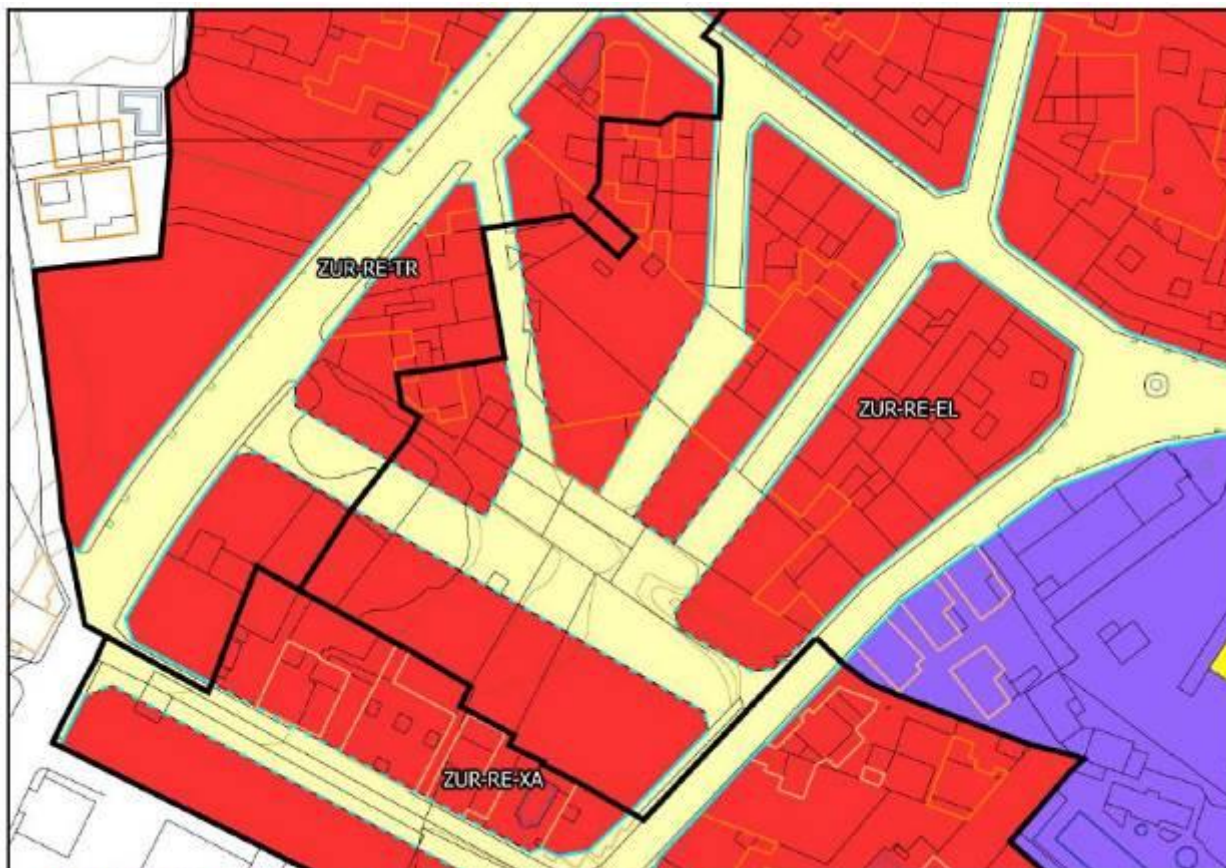
Y esto es lo que se propone, limitándose la propuesta de nuevas determinaciones a:

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

2.2.1. Nuevas determinaciones

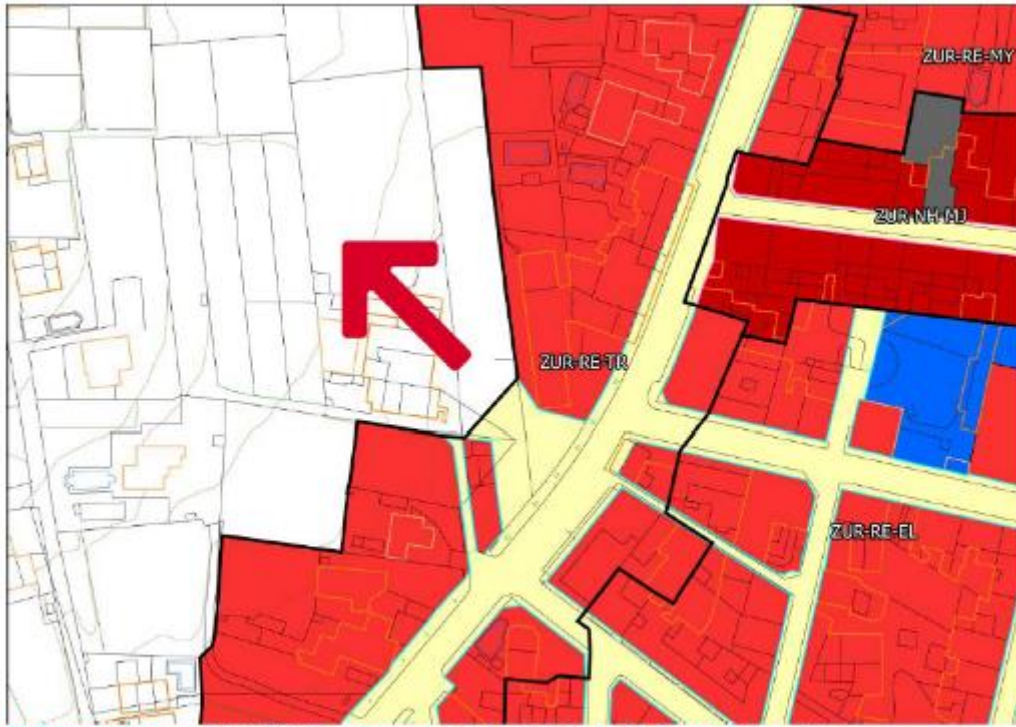
1. Ordenación del enclave no consolidado en RE-EL (Escoles).

La ordenación está condicionada por la presencia de tres viales que actualmente no tienen continuidad y que acometen contra él. La propuesta prevé la prolongación de los tres para confluir en una replaza que se prevé comunicar al noreste y suroeste con, respectivamente, la travesía (c/ la Mar) de y con la c/les Escoles, hoy Roser Cabrera.



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

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



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

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

2.2.2. Ordenación Propuesta

Las superficies son las expresadas en la siguiente tabla:

Pieza Código/Denominación	superficie suelo edificable	superficie suelo m2				total
		viario	verde	equipamiento	Σ dotacionales	
NH-MJ / Major	12.793	3.351	-	425 POA-LX 80 SQ-POE-CUL-LX01 651 SQ-POE-CUL-LX1	4.507	17.300
RE-EL / Escoles	28.310	13.512	-	1.458 SQ-POE-CUL-LX01 5.619 PQM-LX 1.793 POE-DOC-NX	8.870	50.692
RE-MY / Muntanyeta	11.054	3.882	-	-	3.882	14.936
RE-CP / c. Pedreguer	5.991	1.410	793	-	2.203	8.194
RE-CX / Ca La Xara	24.283	7.774	6.063	-	13.837	38.120
RE-XA / Ximo l'Almassera	22.256	7.631	1.067	594 PQM-LX 633 SQ-POE-CUL-LX02 5.964 POE-DOC-NX	7.191	38.145
RE-TR / Travesia	41.521	11.960	-	-	11.960	53.481
Totales	146.208	49.521	7.923	17.218	74.662	220.870

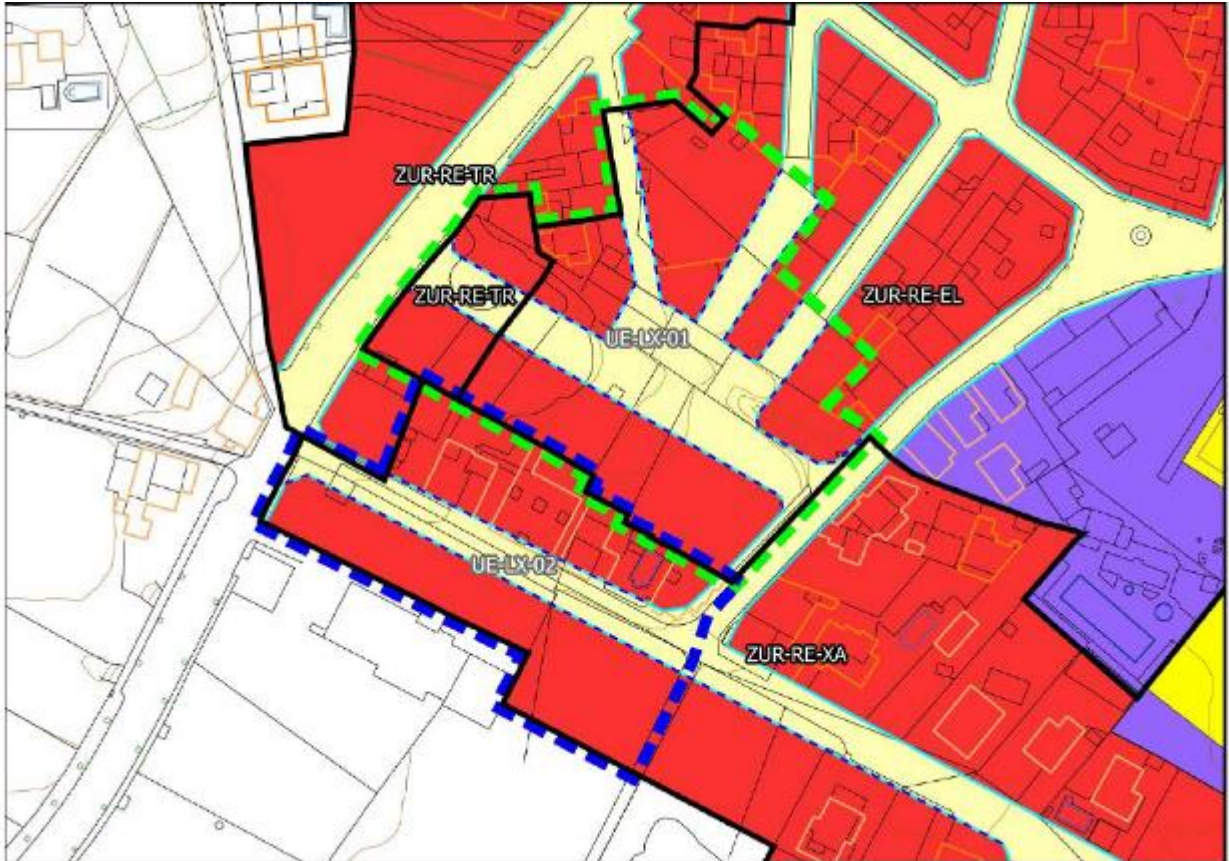
La normativa propuesta va dirigida a mantener las características actuales de cada pieza urbana, criterio que se lleva al extremo en las piezas de edificación y urbanización simultáneas: *Ca La Xara*, en la que la normativa sólo autoriza las obras de conservación y mantenimiento y modernización de la edificación y, excepcionalmente, su sustitución parcial por otra de análogas características urbanísticas que la anterior.

El IEN normativo o final que presenta la pieza,

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

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

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



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

3.- PRINCIPALES ALTERNATIVAS

En el caso de La Xara, solo se contemplan una única alternativa, es decir, el desarrollo del Plan General Estructural de Dénia mediante el Plan de Ordenación Pormenorizada expuesto con anterioridad, que es la alternativa seleccionada.

Así, se han analizado los probables efectos significativos en el medio ambiente derivados de la aplicación y desarrollo de esta ordenación. Asimismo, también se incluyen los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan o programa. Los criterios ambientales a tener en cuenta en la determinación del impacto han sido los siguientes:

- Efectos ambientales en la climatología/calidad del aire: por lo que el Documento Inicial Estratégico no incrementará excesivamente los niveles actuales de contaminación atmosférica (ruido de fondo y valores de inmisión de contaminantes gaseosos y partículas). Por lo tanto, los efectos se consideran no significativos, aunque negativos, directos y acumulativos.
- Efectos del cambio climático: se integran criterios de ordenación estructural en las zonas urbanas y de nuevos desarrollos que integran la infraestructura verde municipal prevista, detallando su ejecución en el núcleo urbano de La Xara. Se evitan los efectos de los riesgos naturales e inducidos y se apuesta por la creación de zonas verdes y la renaturalización del suelo urbano, minimizando la potencial isla de calor e integrando las zonas urbanizadas en el entorno rural y natural circundante. Por lo que se consideran efectos positivos.
- Efectos ambientales en el suelo: se trata de un suelo considerado sellado tanto en el SIOSE como en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por lo que se consideran no significativos, aunque negativos, directos y acumulativos.
- Efectos ambientales en la hidrología: el sector oriental del núcleo urbano de La Xara se encuentra afectado por peligrosidad de inundación geomorfológica por vaguadas y barrancos de fondo plano, según la cartografía del vigente PATRICOVA, aunque se trata de una zona urbanizada consolidada que limita con el encauzamiento del barranc del Regatxo. A pesar de ello, los efectos se consideran significativos, negativos, directos, acumulativos y sinérgicos; por lo tanto, se deberán incorporar soluciones basadas en la naturaleza para minimizar la impermeabilización del suelo, incorporándolas a la infraestructura verde local.
- Efectos ambientales en el medio biótico: se trata de un núcleo de suelo urbano consolidado en un entorno rural con numerosas viviendas. Los efectos se consideran negativos, directos y sinérgicos.
- Efectos ambientales en lo usos del suelo, economía y población: la pormenorización de las zonas urbanizadas supone la adecuación urbanística a las necesidades del núcleo. Las zonas de nuevos desarrollos, con su definitiva

urbanización y construcción, tendrán efectos positivos, directos y sinérgicos sobre la población residente y sobre la economía local.

- Efectos ambientales en el agua, residuos y recursos energéticos: la consolidación del núcleo urbano de La Xara supondrá un incremento de la demanda de agua y energía, así como de la generación de residuos y efluentes, por construcción de las parcelas vacantes, con efectos negativos, directos y acumulativos. Sin embargo, los efectos sobre la depuración de aguas serán positivos y directos, por cuanto supondrá una mejora en las actuales condiciones de alcantarillado y conexión a la EDAR municipal. Los efectos se consideran compatibles, aunque negativos y sinérgicos.
- Efectos ambientales en las infraestructuras: la consolidación de la Xara supondrá efectos no significativos sobre las infraestructuras, de igual forma, los suministros energéticos y de comunicaciones están ejecutados para las viviendas ya edificadas desde hace décadas. Los efectos se consideran compatibles, aunque negativos y sinérgicos.
- Efectos ambientales en el patrimonio: los efectos serán positivos, directos y sinérgicos sobre el patrimonio, toda vez que se incorporan a la infraestructura verde los siguientes elementos derivados del Catálogo de Protecciones de Dénia:
 - Sección Patrimonio Cultural: BRL del ZUR-NHT; BRL de la Iglesia Parroquial de San Mateo Apóstol.
 - Sección Patrimonio Natural: Jardín de la Iglesia Parroquial de San Mateo (N018); Garrofer de la plaza de la Xara (N043); Pin pinyoner de la Xara (N044).
 - Sección de Paisaje: Unidad de Paisaje UP-04 Pla de Dénia (P002); Iglesia Parroquial de San Mateo Apóstol y Casa Abadía (P020)
- Efectos ambientales en el paisaje: no se prevén efectos negativos sobre el paisaje del entorno, por cuanto el sector está consolidado y edificado en su mayor parte, por lo que la construcción de las parcelas vacante tendrá efectos no significativos sobre este elemento. Se tendrá especial consideración con la ejecución de la zona de nuevo desarrollo al sur del núcleo, por la posible afección a la unidad de paisaje del Pla de Dénia. Esta situación deberá tenerse en cuenta en el estudio de integración paisajística.

4.- ESTRUCTURA TERRITORIAL

El municipio de Dénia se localiza en el litoral norte de la provincia de Alicante, en la comarca de la Marina Alta, al sur de la Comunitat Valenciana. Sus límites geográficos con otros municipios son los siguientes: el mar Mediterráneo al Este, al norte Oliva, al sur Xàbia y al oeste diferentes municipios como Vergel, Ondara, Ràfol d'Almunia, Els Poblets, Benimeli, Pego, Pedreguer, Teulada-Moraira y Gata de Gorgos.

El término municipal de Dénia, a partir de la segunda mitad del S.XX empieza a dar un giro en sus actividades económicas, la desaparición progresiva de las tierras de cultivo dará cabida tanto al proceso urbanizador en el sector de la construcción como en la actividad turística que se convertirá en el motor de la económica del municipio litoral.

Este cambio en la economía se ve reflejado en la pesca y la agricultura que ha carecido de atractivo para la población joven por lo que no se produce un cambio generacional importante. En este sentido, el puerto pesquero dejó de tener influencia en dicha actividad para dejar paso al auge del turismo, y con ello, al puesto deportivo y de tránsito de pasajeros que se desplazan a las Islas Baleares.

Por lo tanto, el sector terciario es el más desarrollado en Dénia como en otros tantos municipios costeros, que tanto el auge del turismo como el proceso urbanizador modifica el paisaje del término municipal.

En particular, La Xara constituye administrativamente una Entidad Local Menor del municipio de Dénia que, se ubica a unos 4 km aproximadamente del municipio, destaca el barranco del Regatxo que discurre por el este y la Sierra de Benimaquia, al oeste del Montgó. La población total de La Xara es de 1.899 habitantes, donde 945 son hombres y 954 mujeres (INE, 2023).

La Xara ha sufrido un incremento paulatino de la población, en los últimos años se ha convertido en una "ciudad dormitorio" para los habitantes que trabajan en municipios cercanos, aunque principalmente se desplazan a sus lugares de trabajo en el propio municipio de Dénia. Además, la crisis sanitaria de la COVID-19, también ha provocado que habitantes que tenían vivienda en la entidad la establezcan como primeras viviendas. Por lo tanto se ha reflejado en la tendencia al alza de la evolución de la población.

Actualmente el término municipal de Dénia posee una red de carreteras que vertebra todo el territorio y conecta con los municipios vecinos. En este caso, en la Xara atraviesan las carreteras de la Red Local Autonómicas CV-724 (de la CV-723 a Pedreguer y la CV-735 (de La Xara a Xàbia).

Hay que destacar la línea de ferrocarril de vía estrecha Dénia-Alacant, de titularidad de la Generalitat Valenciana, que se diferencian dos tramos, desde la punta de Benimàquia hasta la ciudad de Dénia pasando con la Xara, la Plana y les Vessanes y, por otro lado, por la Garganta de Gata, al sur.

4.1. Unidades de Paisaje

La cultura territorial es el más elemental y el más complejo y elaborado patrimonio de una sociedad. Su elementalidad estriba en constituir el conjunto de respuestas primarias de cualquier comunidad humana a las limitaciones, dificultades y recursos que encuentra en su propio espacio vital. Su complejidad y su elaboración emanan de la acumulación de experiencias fallidas y exitosas que han ido conduciendo a los productos más elaborados de dicha cultura territorial: los paisajes.

El paisaje está formado por un conjunto de elementos objetivos contemplados por distintas subjetividades, que lo convierte en huella cultural que se presenta objetivamente en cada territorio y subjetivamente en cada percepción. El reconocimiento de la estructura territorial requiere el tratamiento conjunto de: la configuración topográfica de la zona de estudio, la caracterización del paisaje mediante definición de unidades homogéneas y su descripción, los cierres visuales con mayor incidencia paisajística (fondos escénicos, siluetas), los elementos topográficos que actúan como hitos visuales singulares en el conjunto del término o en determinadas cuencas (relieves aislados o con características formales únicas, las zonas y parajes de alto valor paisajístico, elementos de carácter positivo o negativo, miradores y vistas panorámicas reconocidas, la visibilidad o el fondo escénico.

En una primera aproximación a la zona destaca la elevada antropización existente, fruto de la ubicación de este espacio en un contexto mediterráneo y de vieja civilización, donde la presencia del ser humano es prácticamente consustancial, lo que se traduce en que en este territorio domine sobremanera la domesticación del paisaje como hecho cultural; siguiendo la bibliografía consultada, se adopta en este estudio que los paisajes o unidades de paisajes son las unidades básicas en una taxonomía jerarquizada, que queda estructurada en tres niveles: nacional, regional y local.

- **Características intrínsecas del paisaje en un contexto general.**

Según el Atlas de los Paisajes de España (VVAA. *MATA OLMO, R., SANZ HERRÁIZ, C., Universidad Autónoma de Madrid. Ministerio de Medio Ambiente, Madrid, 2003*), la zona de estudio se inserta en la asociación de tipos de paisaje "Llanos litorales peninsulares" y, a su vez dentro del mismo, encontramos los tipos de paisaje de: Llanos y glaciis litorales y prelitorales (64). Y a un nivel inferior Llanos de la Safor, la Valldigna y el Marquesado de Dénia (64.14). Dicha figura es la de mayor nivel en un análisis del paisaje, y viene del resultado de la agrupación de tipos de paisaje en función de similitudes esencialmente fisiográficas. Las asociaciones van a aportar una visión global del territorio.

- **Unidades de paisaje integradas en un contexto regional.**

A nivel regional la bibliografía consultada ha sido el Plan de Acción Territorial del Paisaje e Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, que cataloga parte del municipio de Dénia dentro del Paisaje de Relevancia Regional en el grupo de "Litoral de la Marina", que de forma más concreta engloba el término municipal en el Paisaje de Relevancia Regional *PRR24 "El Montgó"* que, representa una la última estribación peninsular de las Béticas en el NE, con importantes singularidades ambientales, paisajísticas y ecológicas en un área fuertemente antropizada.

Aumentando la escala al nivel de la Comunidad Valenciana, la bibliografía consultada ha sido la Cartografía de Paisaje de la Comunidad Valenciana. Esta Cartografía enmarca el ámbito de estudio en el tipo de paisaje se enmarca en el "Marquesat de Dénia (64)" y dentro de esta, a un nivel local inferior el tipo-unidad de "*Pla de Dénia (sector norte)*", se trata de una gran superficie agrícola dominada por el río Gorgos formando una llanura aluvial litoral.

- **Unidades de Paisaje en el contexto local**

La identificación de unidades de paisaje constituye una herramienta muy útil para lograr una gestión sostenible del territorio. Esta unidad paisajística se define como una porción del territorio cuyo paisaje posee una cierta homogeneidad en sus características perceptuales, así como un cierto grado de autonomía visual. Las unidades de paisaje (UP) son definidas por una serie de elementos paisajísticos como configuración topográfica, usos del suelo, texturas y colores predominantes, estrato vegetal predominante, presencia de masas de agua, líneas y formas, escala y dominancia espacial.

Atendiendo a las características del término municipal de Dénia, se han definido varias unidades paisajísticas que muestran las mismas condiciones en cuanto a las pautas de visibilidad, pero cierta heterogeneidad en cuanto a los usos del suelo, colores y texturas.

Por lo tanto, el objeto de estudio se localiza en la UP05 La Xara, aunque también se localizan dos sectores en la UP04 Pla de Dénia. De igual forma se describe la UP05 Se trata de uno de los tres núcleos urbanos tradicionales del municipio, junto a Dénia y Jesús Pobre, que tiene el rango administrativo de Entidad Local Menor. La zona primitiva se desarrolló en torno a la Església de Sant Mateu, en la confluencia de las carreteras a Pedreguer (CV-724) y a Xàbia y Gata (CV-730). En la actualidad tiene es un núcleo compacto, de borde muy definido, con una superficie cercana a los 2 km².

La construcción del Hospital Comarcal provoca una mancha paisajística que interrumpe la imagen del núcleo de La Xara, su facha alternando franjas en color blanco y negro crea una distorsión en el paisaje de los alrededores, además, que produce una eliminación casi total de las perspectivas visuales de los principales elementos como son la propia Església de Sant Mateu, con la Casa Abadía y la arboleda anexa. Por lo que la calidad escénica es media.

- **Unidades de Paisaje a escala de proyecto**

Dentro de la Unidad de Paisaje UP05 La Xara, a escala proyecto, al interior del término municipal, al sur del Hospital de Dénia-MarinaSalud, se ubica la Entidad Local Menor de La Xara, que vertebra su núcleo las Carreteras CV-724 y CV-735. Este núcleo de Dénia representa una zona residencial localizado en el llano aluvial del Pla de Dénia. Constituido por viviendas unifamiliares, zonas dotacionales deportivas y educativas que, se encuentra rodeado de estructuras parcelarias de cultivos de regadío. En este sentido, las subunidades de paisaje son las siguientes:

- Subunidad 1, núcleo urbano histórico: determinado BRL, posee una trama irregular, su límite supondría aproximadamente la CV735 que rodea el núcleo. Trata de viviendas de una o dos alturas mayoritariamente, a partir de este núcleo histórico se desarrolló la pedanía de La Xara, cuenta con el BRL de la Iglesia Parroquial de San Mateo Apóstol. Las tonalidades que se pueden apreciar son tonos ocres de los tejados o fachadas de cara vista y grises, también blancos como la Iglesia.
- Subunidad 2, medianeras: trata de las zonas urbanas aledañas posteriores al núcleo histórico de la Xara, se fue desarrollando en la segunda mitad del S.XX, su expansión se produjo en torno al núcleo histórico. Las tonalidades predominantes son los ocres de los tejados de las viviendas.
- Subunidad 3, ensanche norte: se trata de dos ensanches de diferentes, el primero de ellos al norte de la CV-735, trata de viviendas unifamiliares adosadas o pequeñas urbanizaciones construidas a principios del S.XXI. en este sector predominan los colores blancos y ocres de las fachadas y tejados. En este sector también podemos incluir las dos urbanizaciones del este, entre la CV-735 y el barranco del Regatxo, estos adosados fueron construidos entre el 2006 y 2001.
- Subunidad 4, ensanche sur: se localiza al suroeste de La Xara, junto a las dotaciones educativas y deportivas, constituida por viviendas unifamiliares máximo 3 alturas, en este sector es donde se encuentran las pequeñas zonas verdes de la pedanía. El año de las construcciones ronda la segunda mitad del siglo XX. predominan los tonos ocres y en menor medida los verdes.
- Subunidad 5, dotacional (deportivo/educativo): situado al sureste del núcleo, se ubican las dotaciones de la Entidad, tanto el colegio público como el consultorio auxiliar de Dénia La Xara. También en este sector se ubican zonas deportivas como el Pumptrack, pistas de tenis. Las tonalidades existentes son verdes, negros y azules de las infraestructuras deportivas y blancos tanto en el colegio como consultorio.
- Subunidad 7, zonas nuevos desarrollos: situadas al norte y al sur, la primera de ellas se localizan estructuras parcelarias abandonadas y en los extremos una zona destinada a un aparcamiento (oeste), al otro lado se ubican naves de diferentes usos. Los colores predominantes son los verdes de las parcelas abandonadas y los tonos blancos y ocres de las naves. En el sector sur se trata de zonas verdes como el "parque del Pinaret). Las tonalidades existentes son diferentes tonos de verdes.

- Subunidad 7, Cultivos de regadío: se trata de estructuras parcelarias de cultivos tradicionales que, principalmente, dominan los cítricos pero también existen cultivos eriales y otros regadíos. Además, algunas de las parcelas aparecen viviendas unifamiliares aisladas. Los colores predominantes son los verdes de los cultivos de regadío combinados en menor medida con blancos y ocres de las viviendas.

4.2. Recursos de Paisaje

Los Recursos Paisajísticos se regulan con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I del TRLOTUP, en cuyo apartado b.3 especifica que se entiende por tales, “... *todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual...*”. Así, estos recursos paisajísticos se identifican en tres categorías según su interés: ambiental, cultural-patrimonial y visual.

En un ámbito de 3.000 m desde el área de estudio se ubican diferentes Recursos de Paisaje todos ellos declarados Bienes de Relevancia Local.

La Ermita de Santa Paula se localiza a unos 2.200m al este del núcleo de la Xara por el paraje de Santa Paula. Al noreste de la Entidad se localiza la Torreta de Girona a 1.500 m, en el paraje del Tossalet de Girona. En la misma dirección se encuentra la Alquería de la Marquesa a unos 1.200 m en el paraje del Pou dels Pilars. A 600m se ubica la Vivienda la Fredad de Oliver, situado al este de la Xara. Los BRL nombrados se localizan fuera de los límites del núcleo de la Xara.

Por último, dentro de la Entidad Local Menor se localiza la Iglesia Parroquial San Mateo Apóstol construida en el S.XIX, y situado en el núcleo histórico de la Xara.

En la Xara existen vegetales botánicos que por sus características excepcionales de valor histórico, cultural, científico y de recreo, entre otras, constituyen un patrimonio arbóreo único. Este patrimonio vivo, formado por vegetales de medidas espectaculares y elevada edad, comprende también arbustos y palmáceas.

Se han tenido en cuenta para su valoración y selección criterios históricos, culturales, sociales, ambientales, psicológicos, físicos y de adaptación según la dificultada para desarrollarse en un clima diferente al de origen de la especie.

Por lo tanto, se localizan unos bienes naturales del catálogo de protecciones de la sección natural, como son el jardí de l’Església de San Mateo Apóstol, el Garrofer de la plaça de la Xara y el Pi Pinyoner de la Xara.

Sin embargo, se descartan todos los recursos anteriores salvo la Iglesia Parroquial de San Mateo Apóstol, ya que se tratan de edificaciones situados en las zonas de cultivos de la plana de Dénia por lo que las perspectivas visuales son muy limitadas a primeros planos, la ondulación del terreno de la zona es prácticamente inexistente,

además que los propios muros de separación entre las parcelas provocan una interrupción de la visibilidad.

Por lo tanto, se considera en este estudio la Església de San Mateo Apóstol, declarada Bien Relevancia Local (BRL) en 2006. Trata de un edificio religioso construido en el S.XIX que, además, cuenta con un pequeño jardín anexo, reflejado en el catálogo de árboles como Bien Natural. Se localiza en el Núcleo Histórico de la Xara.

Por otro lado, se han descartado los Recursos Paisajísticos naturales y ambientales debido a que se van a analizar y comentar como Unidades o Subunidades de Paisaje

4.3.- Valoración del Paisaje.

Con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I del TRLOTUP, apartado b.4 se establece la metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos en el estudio de paisaje: *“se determinará el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual”*

Tal y como indica el TRLOTUP, *“...es el valor asignado a cada unidad y recurso en función de su caracterización, expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C) y la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) y de su visibilidad, expresada mediante un coeficiente de visibilidad. C y P se calificarán cuantitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto...”*

4.4.1 Metodología de la valoración del paisaje

- **Calidad Paisajística.**

Por tanto, la valoración de la calidad paisajística del área de estudio, a través de la valoración del paisaje de las unidades y recursos paisajísticos que componen el ámbito de estudio, es un ejercicio de importante dificultad ya que exige la integración de los diversos aspectos que constituyen el paisaje. Entre ellos, cabe reconocer los valores derivados de los componentes geocológicos de cada elemento a valorar y de su funcionamiento como sistema, incluyendo los aspectos perceptivos o visuales que implican el análisis de las condiciones de visibilidad. Para ello, la valoración debe ser realizada a partir de criterios sectoriales, sin que por ello se pierda la prevalencia del valor de conjunto como una combinación de los diferentes factores. Aunque se ha utilizado un método cuantitativo, la asignación de valores corresponde con una valoración cualitativa en última instancia, cuyos valores, agrupados en intervalos previamente definidos, otorgan el definitivo valor cualitativo. Este trabajo, como cualquier valoración, no está exento de subjetividad. Sin embargo, las valoraciones realizadas por el equipo redactor están basadas en criterios, apreciaciones y normas aceptadas por la mayoría de los expertos en la materia. Las valoraciones serán por tanto subjetivas, pero no arbitrarias, de manera que quedarán justificadas y basadas en criterios ampliamente admitidos.

Calidad de la escena

- **Calidad Fisiográfica.** Describe las características fisiográficas y geomorfológicas dominantes en cada unidad de paisaje. La calidad de esta variable se valora en función de dos aspectos, el desnivel y la complejidad topográfica. Este criterio pretende asignar una mayor calidad a unidades más abruptas, irregulares, con valles estrechos, frente a las que se corresponden con valles abiertos dominados por formas llanas. Se obtiene con la expresión siguiente:
 - Desnivel (d). Diferencia entre las cotas máxima y mínima de cada unidad. A mayor desnivel corresponde mayor calidad.
 - Complejidad de las formas (tp). La calidad será mayor en aquellas unidades con más porcentaje de superficie ocupada por formas que

indican complejidad estructural. Para obtener esta clasificación se agruparon los tipos fisiográficos en función de ese parámetro:

- Formas simples: Aluvial, coluvial, cono de deyección, ladera plana, plataformas, pendiente convexa, terraza, terraza degradada, vertiente, loma residual.
- Formas complejas: Aluvial-coluvial, collado, rellano, cerro residual, vertiente irregular, escarpe de terraza, crestas, divisorias, islas, laderas, hombreras, escarpes.

En función del porcentaje con que aparecen estas formas simples o complejas en cada una de las unidades de paisaje definidas se ha realizado una clasificación de éstas, asignando mayor valor a aquellas unidades de paisaje que presentan mayor superficie ocupada de formas que indican complejidad estructural. Se valorarán implícitamente parámetros como singularidad y desarrollo vertical.

- Vegetación y usos del suelo. La vegetación y los usos del suelo son un factor fundamental para evaluar la calidad del paisaje por ser un elemento extensivo a todo el territorio. Se han tenido en cuenta la diversidad de formaciones (df), ya que es muy diferente desde el punto de vista paisajístico la calidad de una zona con mezclas irregulares de varias formaciones que la de una gran extensión homogénea, aunque su calidad visual sea buena. En segundo lugar, se contempla la calidad visual de cada formación (cf), en la que se considerará mejor aquella que se acerque más a la vegetación natural, o aquellos usos que, dado su carácter tradicional, estén ya integrados en el territorio. Podemos obtener el valor final con la expresión:
 - Diversidad de formaciones. Se asigna mayor calidad a unidades de paisaje con mezcla equilibrada de cultivos, masas arboladas y matorral, que aquellas zonas con distribuciones dominadas por uno de los tres estratos.
 - Calidad visual de las formaciones. Se valora con mayor calidad la vegetación autóctona, el matorral con ejemplares arbóreos y los cultivos tradicionales. En función de este criterio, se han establecido cuatro clases:
- Elementos artificiales. Esta variable pretende reflejar el grado de humanización. La abundancia en el paisaje de estructuras artificiales supone una disminución de la calidad del paisaje. Se tendrán en cuenta en la valoración la presencia de elementos artificiales que tengan un valor histórico, cultural, etnológico o patrimonial, otorgando una valoración positiva en este aspecto. Para medir la distribución de esta variable en el territorio se han utilizado los parámetros de presencia de infraestructuras de comunicación, tendidos eléctricos y telefonía, densidad de población y existencia de elementos negativos en el proceso de contemplación.
- Masas de Agua. El valor del componente agua dependerá de la presencia o ausencia de agua, y de las formas en que ésta se manifiesta en el territorio. Los criterios de valoración son los siguientes:
- Composición. El valor del componente Composición (CM) se puede definir como un componente de síntesis, resultado de la combinación de los distintos elementos visuales que conforman el medio físico, biótico y humano. El valor Composición surge de la agregación de los componentes: interacción (i) y cromatismo (c), aplicando la siguiente expresión:

- El valor interacción (i), viene definido por el grado de complejidad (cp) o número de elementos que se combinan y el grado de armonía o naturalidad (ar), en que los diferentes componentes que definen el paisaje se han combinado, asignándose los valores más altos a las composiciones de mayor complejidad y armonía. El valor de interacción se obtiene teniendo en cuenta que el peso relativo de estos dos parámetros.
- El valor cromatismo (c) valora el color de la composición paisajística en función de criterios como: Diversidad, variabilidad estacional y contraste cromático.

Importancia de la escena.

- Singularidad o Rareza. Describe lo común o extraño del paisaje analizado, indicando tanto la relevancia de este tipo de paisaje en el contexto regional en el que se encuentra, como la importancia de este en un marco más general, referenciándolo sobre todo a su interés de conservación debido a su singularidad.
- Representatividad. Se trata de describir la conexión entre la relevancia del paisaje y la identidad del municipio, tanto de carácter histórico – tradicional, como de su actividad actual. Se valora el grado de identificación de las características tanto históricas como actuales con el paisaje analizado, entendiéndolo como parte de un paisaje integral.

- **Percepción ciudadana.**

A partir del proceso de Participación Pública se valorarán las unidades y recursos de paisaje incluidos en el ámbito de estudio. Esta valoración se efectuará mediante la encuesta realizada con motivo del Estudio de Integración Paisajística. La valoración realizada por la ciudadanía se basaba en una valoración cualitativa de las unidades y recursos paisajísticos previamente fijados por el equipo redactor, escogiendo entre las siguientes categorías de valor paisajístico: muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo.

- **Visibilidad.**

En base al Modelo Digital del Terreno del ámbito territorial y el cálculo de las cuencas visuales derivado de esta herramienta de trabajo, se ha calculado la accesibilidad visual agregada a partir de la combinación de las diferentes cuencas visuales existentes desde cada uno de los observatorios estáticos y dinámicos. A partir de este cálculo de la visibilidad, cartografiado en anexo, se asignan valores de visibilidad a cada unidad paisajística según las siguientes categorías: alta (máxima), media, baja y nula visibilidad.

- **Cálculo del valor paisajístico.**

Las valoraciones realizadas, tanto por el equipo de expertos en paisaje como por la ciudadanía, deberán ser integradas, junto a la visibilidad de las diferentes unidades y recursos, con el fin de obtener unos valores paisajísticos de los diferentes elementos que constituyen el paisaje municipal. Los valores de Calidad Paisajística y Percepción Ciudadana obtenidos en los apartados anteriores, son ponderados por la variable de Accesibilidad Visual, que identifica las características, tanto positivas como negativas, de los enclaves analizados, que se verán potenciadas o minimizadas en función de su visibilidad.

- **Fragilidad paisajística.**

Se trata de medir el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo su valoración.

- **Fragilidad visual.**

Se trataría de cuantificar el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo la propia fragilidad del paisaje y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

4.4.2 Valoración Unidades y Recursos de paisaje

El valor paisajístico expresa el valor relativo que se asigna a cada unidad de paisaje y a cada recurso paisajístico por razones ambientales, visuales, sociales o culturales. Este valor se obtiene a partir de la calidad paisajística establecida por el equipo redactor de este documento, unida a la valoración realizada por la ciudadanía en el proceso de participación, todo ello ponderado por las condiciones de visibilidad del elemento valorado. A continuación, se incluyen las tablas resumen del valor paisajístico de la unidad y el recurso de paisaje identificados en el ámbito de estudio y las tablas desglosadas de valoración paisajística (donde PC: Percepción Ciudadana / CP: Calidad Paisajística / AV: Análisis Visual / VP: Valoración Paisajística):

Las tablas y fichas de valoración que se muestran a continuación se han extraído del Estudio de Paisaje para el Plan General Estructural de Dénia (EXPTE.17/23), acuerdo de la CTU de 09/05/23 aprobando definitivamente el Plan General Estructural. APLANPG-22/0275 y, publicado en el BOP en el nº 97 de 22/05/2023.

Unidades de Paisaje	Preferencia Ciudadana*	Calidad Paisajística	Accesibilidad Visual	Valor Paisajístico
UP-05 La Xara	Baja	Media	Media	Bajo

VALORACIÓN DE LA FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA DE LAS UNIDADES DE PAISAJE					
Denominación	US	Fi	Vi	FP	
UP-05 La Xara	3,00	1,00	3,00	2,33	Media


VALORACIÓN DE LA FRAGILIDAD VISUAL DE LAS UNIDADES DE PAISAJE				
Denominación	VP	FP	FV	
UP-05 La Xara	1,43	2,33	1,88	Baja

UNIDAD DE PAISAJE	LA XARA	UP05			
FOTOGRAFÍAS					
					
					
DESCRIPCIÓN GENERAL					
<p>Se trata de uno de los tres núcleos urbanos tradicionales del municipio, junto a Dénia y Jesús Pobre, que tiene el rango administrativo de Entidad Local Menor. La zona primitiva se desarrolló en torno a la Església de Sant Mateu, en la confluencia de las carreteras a Pedreguer (CV-724) y a Xàbia y Gata (CV-730). En la actualidad tiene es un núcleo compacto, de borde muy definido, con una superficie cercana a los 2 km² y una población de 1.049 hab. (INE, 2015), que se eleva a 1.556 hab., con las viviendas dependientes en diseminado. En los últimos años, a pesar de algunas promociones de calidad, la densificación en altura de las nuevas construcciones ha modificado la escena del núcleo, con edificios de peor calidad. Esta situación se ha agravado con la construcción de la mole del Hospital Comarcal, en el cruce de las carreteras CV-724 y CV-725, que supone un impacto paisajístico de primer orden difícil de integrar en el entorno.</p>					
CRITERIOS DE VALORACIÓN					
<p>La calidad escénica de La Xara es media, tanto por el crecimiento del núcleo en los últimos tiempos como por la construcción del Hospital Comarcal, con fachada contrastada en blanco y negro, que apantallan tremendamente al centro histórico original. Se ha producido una eliminación casi total de las perspectivas visuales de los principales elementos como son la propia Església de Sant Mateu, con la Casa Abadía y la arboleda anexa.</p>					
VALORACIÓN					
Preferencia ciudadana Media	Calidad Paisajística Media	Accesibilidad visual Alta	VALOR PAISAJISTICO MEDIO	FRAGILIDAD PAISAJISTICA MEDIA	FRAGILIDAD VISUAL MEDIA
OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA					
<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento del carácter urbano rural del núcleo de La Xara. - Integración paisajística de la travesía de la carretera CV-724. - Conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes. 					
MEDIDAS PROPUESTAS					
<ul style="list-style-type: none"> - Control de la edificación en baja densidad en el entorno del núcleo urbano de La Xara. - Control de las visuales hacia el campanario de la Església de Sant Mateu. - Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los núcleos urbanos (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos). - Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística. 					


Unidad de Paisaje 05: LA XARA			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
CALIDAD FISIOGRÁFICA	Desnivel	1	1
	Complejidad de las formas	1	
USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN	Diversidad	2	2
	Calidad visual	2	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		2	2
MASAS DE AGUA		1	1
COMPOSICIÓN	Interacción	2	2
	Cromatismo	2	
TOTAL CALIDAD VISUAL			1,6
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
SINGULARIDAD O RAREZA		2	2
REPRESENTATIVIDAD		2	2
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			2
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			1,8
VALOR PAISAJÍSTICO			
		Puntuación	Valor
CALIDAD PAISAJÍSTICA (CP)	(Equipo redactor)	2,25 *	Media
PERCEPCIÓN CIUDADANA (PC)	(Proceso de Participación Pública)	3,00	Media
ANÁLISIS VISUAL (AV)	(Cálculo de la visibilidad)	0,80	Alta
VALOR PAISAJÍSTICO (VP)		2,10	MEDIA
USOS DEL SUELO (US)			3,00
FISIOGRAFÍA (Fi)			1,00
VISIBILIDAD (V)			4,00
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)		2,67	MEDIA
FRAGILIDAD VISUAL (FV)		2,38	MEDIA

En cuanto a los Recursos Paisajísticos considerados:

Recursos Paisajísticos	Preferencia Ciudadana*	Calidad Paisajística	Accesibilidad Visual	Valor Paisajístico
RP14-Església S. Mateu i Casa Abadia de la Xara	Alta	Muy Alta	Medio	Alto

RECURSOS PAISAJÍSTICO		ESGLÉSIA DE SANT MATEU I CASA ABADIA DE LA XARA	RP14
FOTOGRAFÍA			
			
DESCRIPCIÓN GENERAL			
<p>La iglesia es la primera construcción pública de la Xara. Su construcción comienza en el año 1877, finalizándose 5 años después, en el año 1881. La construcción es a base de muros de carga exterior, de piedras calcáreas unidas con mortero. En el interior 3 naves configuran el espacio, separadas por pilares de piedra arenisca, formando una serie de bellos arcos que son los que sostienen la cubierta a dos aguas. En el exterior en la C/ Pilars cuatro contrafuertes señalan y defienden las líneas de los pilares. En el año 1902 acaba la construcción de la Abadía, la cual posee un portal y unas ventanas muy interesantes, uno de los mejores trabajos de los maestros canteros. Posteriormente se realizan las obras del campanar, que fue inaugurado el año 1927. En los años 50, la iglesia sufre una serie de reformas dejando configurada la iglesia con su actual aspecto. Se acaba el altar el año 1955, se cambia el tejado y se descubre que los pilares y arcos, entonces encajados, son de piedra arenisca por lo que se retira la cal, mostrando la belleza de la piedra tosca.</p>			
TIPO DE ELEMENTO	Cultural-patrimonial	UNIDAD DE PAISAJE	UP-05
ACCESOS			
desde Dénia por la CV-735, incorporándose a la CV-724 y CV-725 hacia la Av. Oest en la Xara.			
VALORACIÓN			
Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Alta	Muy Alta	Medio	ALTO
FIGURA DE PROTECCIÓN			
BRL, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos			
OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA			
Conservar y Mantener			

RECURSO 14: ESSLÈSIA DE SANT MATEU I CASA ABADIA DE LA XARA			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD DEL RECURSO	Sectorial	4	4
	Visual	4	
ENTORNO	Protección de vistas	4	4
ESTADO DE CONSERVACIÓN		4	4
ACCESIBILIDAD	Accesos	4	4
COMPOSICIÓN	Interacción	4	4
	Cromatismo	4	
TOTAL CALIDAD VISUAL			4
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
SINGULARIDAD O RAREZA		4	4
REPRESENTATIVIDAD		4	4
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			4
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			4
VALOR PAISAJÍSTICO			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD PAISAJÍSTICA		5	Muy Alta
PERCEPCIÓN CIUDADANA		4	Alta
ANÁLISIS VISUAL		0,70	Medio
VALOR PAISAJÍSTICO		3,15	ALTO

 Ajuntament de Dénia	Catálogo de Protecciones de Dénia (Alicante)		N018
	PATRIMONIO NATURAL	Conjuntos Vegetales	
	JARDÍ DE L'ESGLÈSIA DE SANT MATEU DE LA XARA		

TITULARIDAD	Privada	X	PROTECCIÓN GENERAL	Ambiental
	Pública		CATALOGACIÓN	Conjunto

FOTO	PLANO
	

Dirección	Avenida Oeste, 2 - la Xara
-----------	----------------------------

Polígono	Parcelas
----------	----------

DESCRIPCIÓN GENERAL. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Descripción Formal

Conjunto arbóreo en el interior del recinto de la iglesia de Sant Mateu de la Xara, visible desde el exterior. La altura de los ejemplares arbóreos es destacable, ya que son visibles desde el exterior del recinto. Se aprecian dos pinos carrascos (*Pinus halepensis*), cipreses (*Cupressus sempervirens*) y jacarandas (*Jacaranda mimosifolia*). Los pinos evidencian signos de podas intensas. La proximidad de los árboles al edificio ha favorecido su crecimiento en altura y cierta inclinación.

COMPONENTES PRINCIPALES	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO	ACTUACIÓN PREVISTA	IMPORTANCIA	URGENCIA
1. Vegetación	Conservar	Ambiental	Bueno	Mantenimient o	Media	No urgente
2. Paisaje	Conservar	Ambiental	Bueno	Mantenimient o	Media	No urgente

ACTUACIONES PREVISTAS

NORMATIVA SECTORIAL


- Instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (nº 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 (BOE núm. 31, 05/02/2008).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana.

REFERENCIAS DOCUMENTALES

- Catálogo de Zonas de interés botánico y paisajístico del TM de Dénia, marzo 2015. Ayuntamiento de Dénia.

DOCUMENTOS GRÁFICOS



 Ajuntament de Dénia	Catálogo de Protecciones de Dénia (Alicante)		N043
	PATRIMONIO NATURAL	Árboles singulares	
GARROFER DE LA PLAÇA DE LA XARA			

TITULARIDAD	Privada		PROTECCIÓN GENERAL	Integral
	Pública	X	CATALOGACIÓN	Individual

FOTO	PLANO
	

Dirección	La Xara, C/ Almàsera con C/ Morxana		
Polígono		Parcelas	

DESCRIPCIÓN GENERAL. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Descripción Formal

Nombre científico: *Ceratonia siliqua* / Nombre común: Algarrobo
 Fam. *Leguminosae* / subfam. *Caesalpinioideae*
 Coordenadas ETRS89 H31N: X 0243215 / Y 4301942
 Altura: 8,50 m / Diámetro a 1,30 m: 0,94 m (rama N); 1,63 m (rama S) / Diámetro de la copa: 7,50 m /
 Entorno de protección: 12,00 m

COMPONENTES PRINCIPALES	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO	ACTUACIÓN PREVISTA	IMPORTANCIA	URGENCIA
1. Vegetación	Conservar	Ambiental	Bueno	Mantenimient o	Media	No urgente
2. Paisaje	Conservar	Ambiental	Bueno	Mantenimient o	Media	No urgente


ACTUACIONES PREVISTAS

NORMATIVA SECTORIAL



- Instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (nº 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 (BOE núm. 31, 05/02/2008).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana.

REFERENCIAS DOCUMENTALES

- Catálogo de Zonas de interés botánico y paisajístico del TM de Dénia, marzo 2015. Ayuntamiento de Dénia.

 Ajuntament de Dénia	Catálogo de Protecciones de Dénia (Alicante)		N044
	PATRIMONIO NATURAL	Árboles singulares	
	PÍ PINYONER DE LA XARA		

TITULARIDAD	Privada	X	PROTECCIÓN GENERAL	Integral
	Pública		CATALOGACIÓN	Individual

FOTO	PLANO
	

Dirección	La Xara, C/ La Mar, 4
------------------	-----------------------

Polígono	Parcelas
-----------------	----------

DESCRIPCIÓN GENERAL. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

<i>Descripción Formal</i>

Nombre científico: *Pinus pinea* / Nombre común: Pi pinyoner
 Fam. *Pinaceae*
 Coordenadas ETRS89 H31N: X 0245158 / Y 4302378
 Altura: 16,50 m / Diámetro a 1,30 m: 1,05 m / Diámetro de la copa: 13,90 m
 Entorno de protección: 18,00 m

COMPONENTES PRINCIPALES	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO	ACTUACIÓN PREVISTA	IMPORTANCIA	URGENCIA
1. Vegetación	Conservar	Ambiental	Bueno	Mantenimient o	Media	No urgente
2. Paisaje	Conservar	Ambiental	Bueno	Mantenimient o	Media	No urgente

ACTUACIONES PREVISTAS

NORMATIVA SECTORIAL

- Instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (nº 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 (BOE núm. 31, 05/02/2008).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana.

REFERENCIAS DOCUMENTALES

- Catálogo de Zonas de interés botánico y paisajístico del TM de Dénia, marzo 2015. Ayuntamiento de Dénia.

4.4. Análisis visual

El factor de Incidencia Visual opera en la ordenación y gestión del medio como un condicionante que limita las posibilidades de uso del territorio. La incidencia visual o visibilidad del territorio desde zonas frecuentadas por la población hace referencia al concepto de Accesibilidad Visual, y su determinación se basa en el análisis de cuencas visuales.

El observador (quién percibe), es uno de los tres elementos participantes en el proceso de percepción, junto a la escena (qué se percibe) y las características del campo visual (cómo se percibe). La existencia de otros, miradores o zonas frecuentadas tiene una especial importancia en la determinación de las cuencas visuales y el análisis de intervisibilidad.

Las condiciones atmosféricas influirán en la percepción del paisaje, de modo que hay que tener en cuenta que las habituales brumas que se forman en los valles, hoyas y depresiones bajo las condiciones climáticas reinantes en ámbitos mediterráneos, supondrán limitaciones a la visibilidad.

Para la delimitación de las cuencas visuales en la zona de estudio se han establecido dos categorías para las ubicaciones o puntos de observación que han sido objeto de este análisis. La selección de estos puntos de observación responde a criterios de frecuentación, popularidad o indicación por parte de la población a través del proceso de participación pública. De este modo, y por el mismo motivo, se han tenido en cuenta los posibles observadores desde las vías de comunicación circundantes al área objeto de estudio. Para la selección de estos puntos, se ha tenido en cuenta el proceso de participación ciudadana que ayuda a complementar las determinaciones del equipo redactor.

Las fichas de los recorridos escénicos principales se han extraído del Estudio de Paisaje para el Plan General Estructural de Dénia (EXPTE.17/23), acuerdo de la CTU de 09/05/23 aprobando definitivamente el Plan General Estructural. APLANPG-22/0275 y, publicado en el BOP en el nº 97 de 22/05/2023.

Con el fin de determinar los potenciales observatorios, en primer lugar, se ha realizado la cuenca visual desde el propio ámbito de actuación, identificando aquellos observatorios (estáticos o dinámicos) que quedaban en los planos cercanos (500 m), medios (1.500 m) y lejanos (3.000 m), Así, se han desestimado aquellos que quedaban a una distancia superior a los 3.000 m lineales, seleccionando como recorridos escénicos de interés, los siguientes:

- Dinámicos:
 - Carretera CV-724 (de la CV-723 a Pedreguer)
 - Carretera CV-725 (de la N-332 a Dénia)
 - Carretera CV-735 (de La Xara a Xàbia)

- Estáticos:

- Volta al Montgó: desde el Parc de Torrecremada, por les Vessanes hasta La Xara, por la Punta de Benimàquia a Bisserot y Jesús Pobre, hasta l'Alqueria de Colomer y Xàbia.

En el caso del observatorio estático se considera en el EP del PGE la Volta al Montgó, un sendero que discurre el Parque Natural y que se puede realizar caminando o en bicicleta. En planos medios-cercanos se puede apreciar La Xara debido a la altura a la que se recorre.

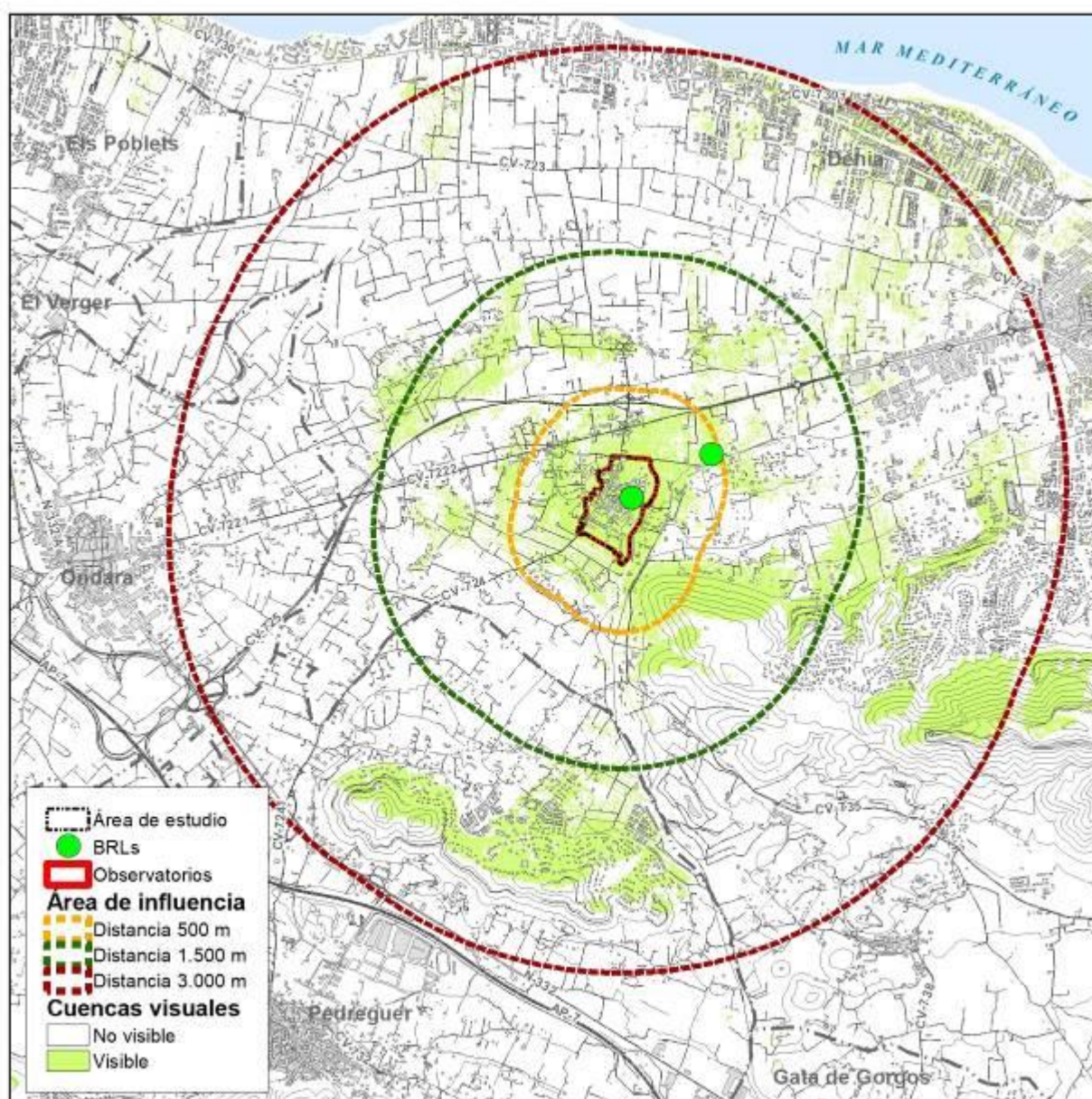
Se han descartado los Recursos de Paisaje comentados en el apartado anterior, debido a que la fisiografía de la zona de La Xara y el Pla de Dénia es prácticamente llana; por lo tanto, la visibilidad de los Recursos queda reducida a primeros planos de la propia calle o límites parcelarios de donde se ubican. El caso de la Església Parroquial de Sant Mateu Apóstol, al situarse en el núcleo de Ll Xara la visibilidad se limita a los peatones o conductores de los vehículos que transiten por la calle colindante.

A continuación, se adjuntan las cuencas visuales de la zona de estudio como de los observatorios dinámicos y estáticos descritos:

CUENCA VISUAL DESDE EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

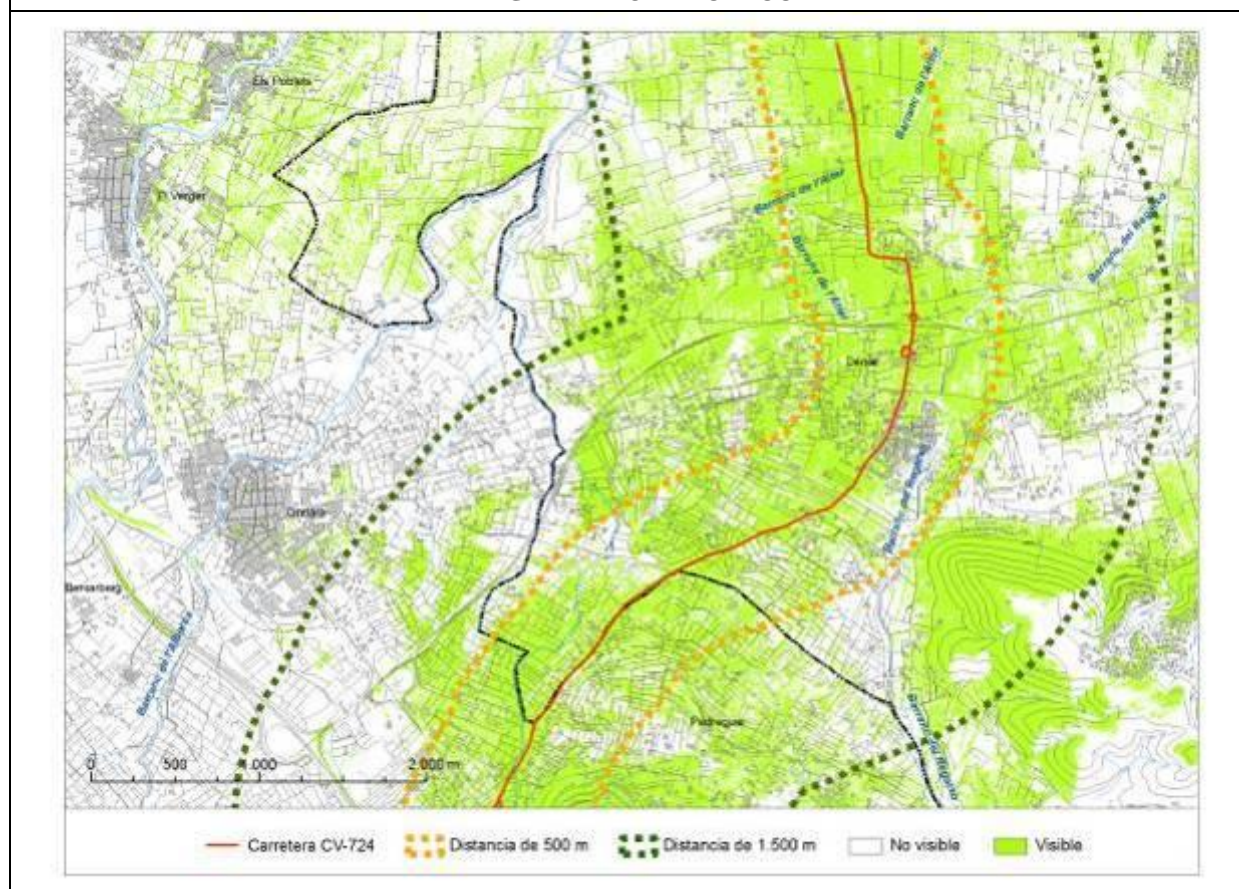
Unidad de Paisaje	UP05 La Xara
Observadores Potenciales	Habitantes de la Entidad Local Menor y personas que transiten por la pedanía.
Tipo de Observación	Continuada en el tiempo
Afección Visual	<p>Planos cercanos (500 m): paraje de Benimaquia, Casa Blanca y el Hospital Dénia-MarinaSalud</p> <p>Planos medios (1.500 m): paraje del Tossalet, Tossal dels Molins, PN el Montgó</p> <p>Planos lejanos (3.000 m): Penya Roja y la Sella en Pedreguer, les Marines y el P.I. Les Madrigueres</p>

IMAGEN DEL CAMPO VISUAL



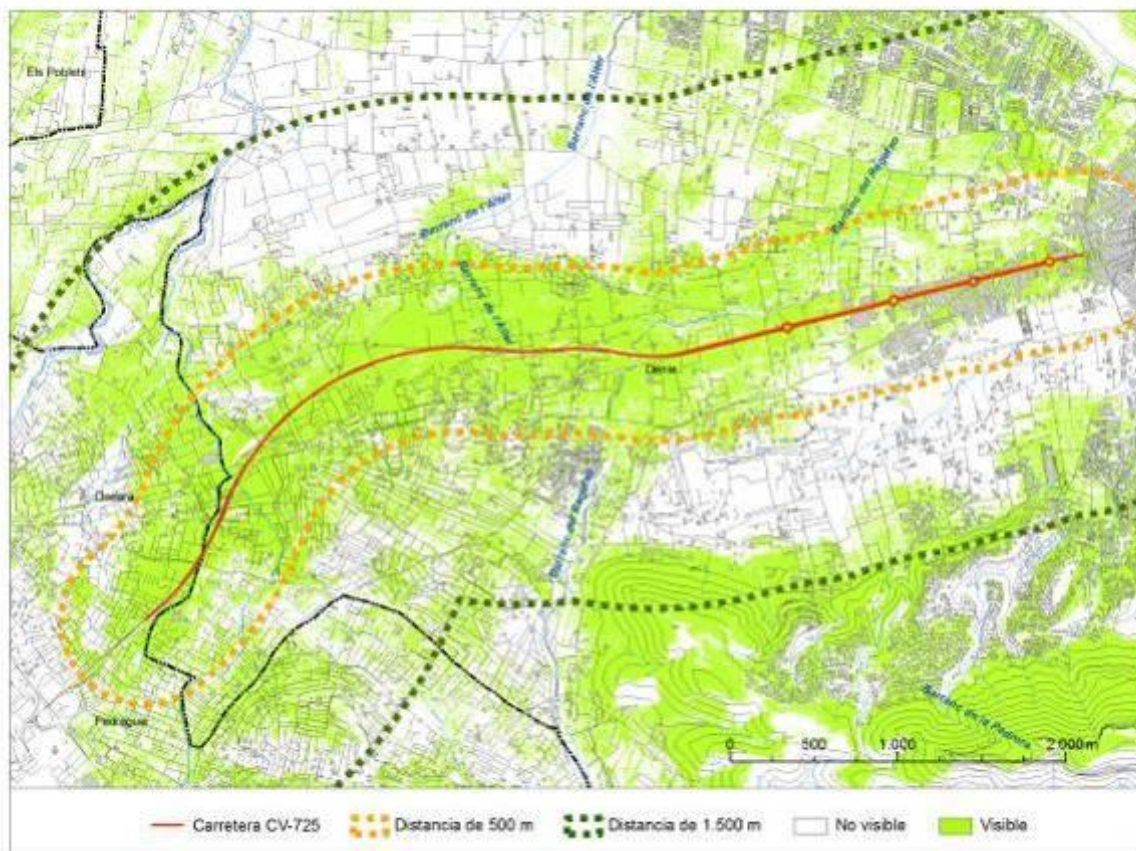
FICHA DE RECORRIDO ESCÉNICO 3	
DENOMINACIÓN	Carretera CV-724 (de la CV-723 a Pedreguer)
UNIDAD DE PAISAJE	UP04-Pla de Dénia UP05-La Xara
OBSERVADORES POTENCIALES	Observadores que circulan por la autopista de tránsito en vehículos a motor.
CLASIFICACIÓN	OBSERVATORIO DINÁMICO
TIEMPO DE OBSERVACIÓN	Corto, por la velocidad media de tránsito en vehículos a motor.
TIPO DE OBSERVACIÓN	Conductores y acompañantes, con mayor visibilidad de los planos lejanos que los cercanos.
AFECCIÓN VISUAL Unidades paisajísticas visibles	<p>Planos cercanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP01-Les Marines ▪ UP04-Pla de Dénia ▪ UP05-La Xara <p>Planos medios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP06-Punta de Benimàquia ▪ UP19-Polígon Indústrial <p>Planos lejanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP05-La Xara ▪ UP13-El Montgó ▪ UP14-Urbanitzacions Montgó Nord ▪ UP17-Centre històric de Dénia

IMAGEN DEL CAMPO VISUAL



FICHA DE RECORRIDO ESCÉNICO 4	
DENOMINACIÓN	Carretera CV-725 (de la N-332 a Dénia)
UNIDAD DE PAISAJE	UP04-Pla de Dénia UP05-La Xara UP16-Eixample de Dénia UP17-Polígon Industrial
OBSERVADORES POTENCIALES	Observadores que circulan por la autopista de tránsito en vehículos a motor.
CLASIFICACIÓN	OBSERVATORIO DINÁMICO
TIEMPO DE OBSERVACIÓN	Corto, por la velocidad media de tránsito en vehículos a motor.
TIPO DE OBSERVACIÓN	Conductores y acompañantes, con mayor visibilidad de los planos lejanos que los cercanos.
AFECCIÓN VISUAL Unidades paisajísticas visibles	<p>Planos cercanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP04-Pla de Dénia ▪ UP05-La Xara ▪ UP16-Eixample de Dénia ▪ UP17-Polígon Industrial <p>Planos medios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP01-Les Marines ▪ UP06-Punta de Benimàquia ▪ UP14-Urbanitzacions Montgó Nord <p>Planos lejanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP13-El Montgó ▪ UP17-Centre històric de Dénia

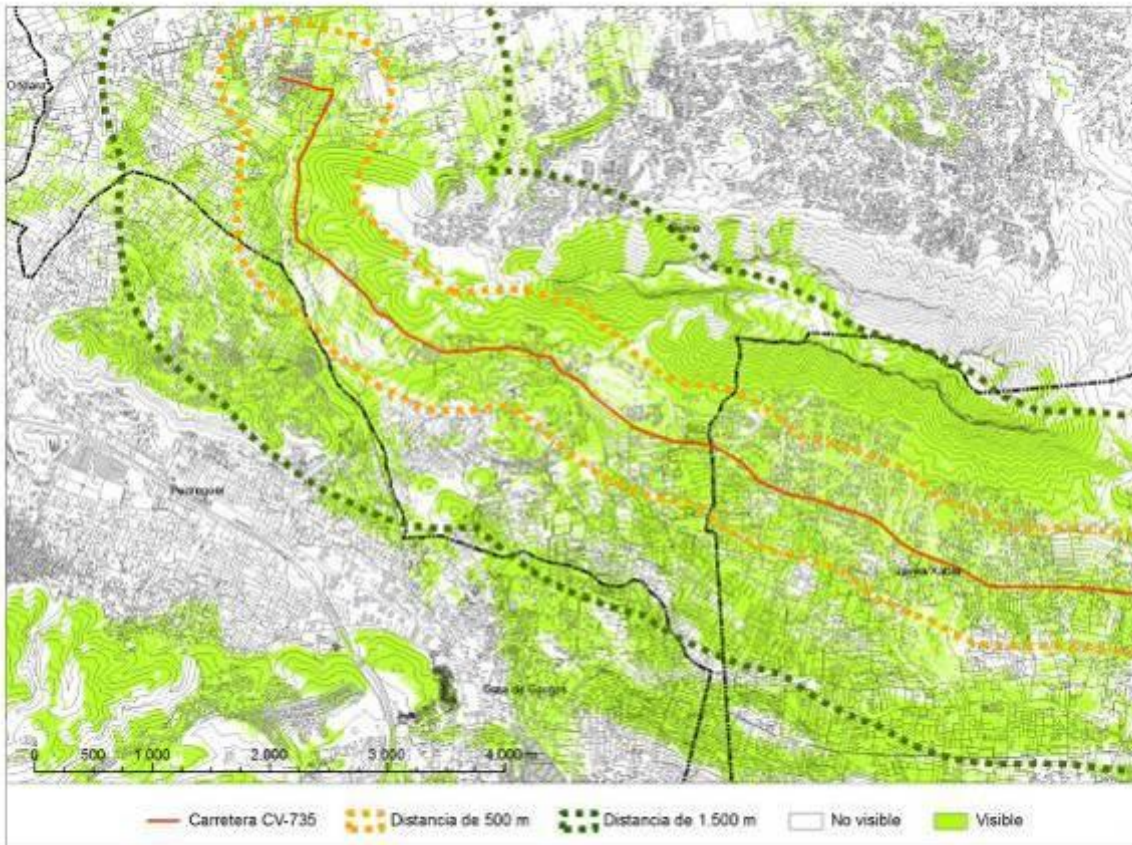
IMAGEN DEL CAMPO VISUAL



FICHA DE RECORRIDO ESCÉNICO 6

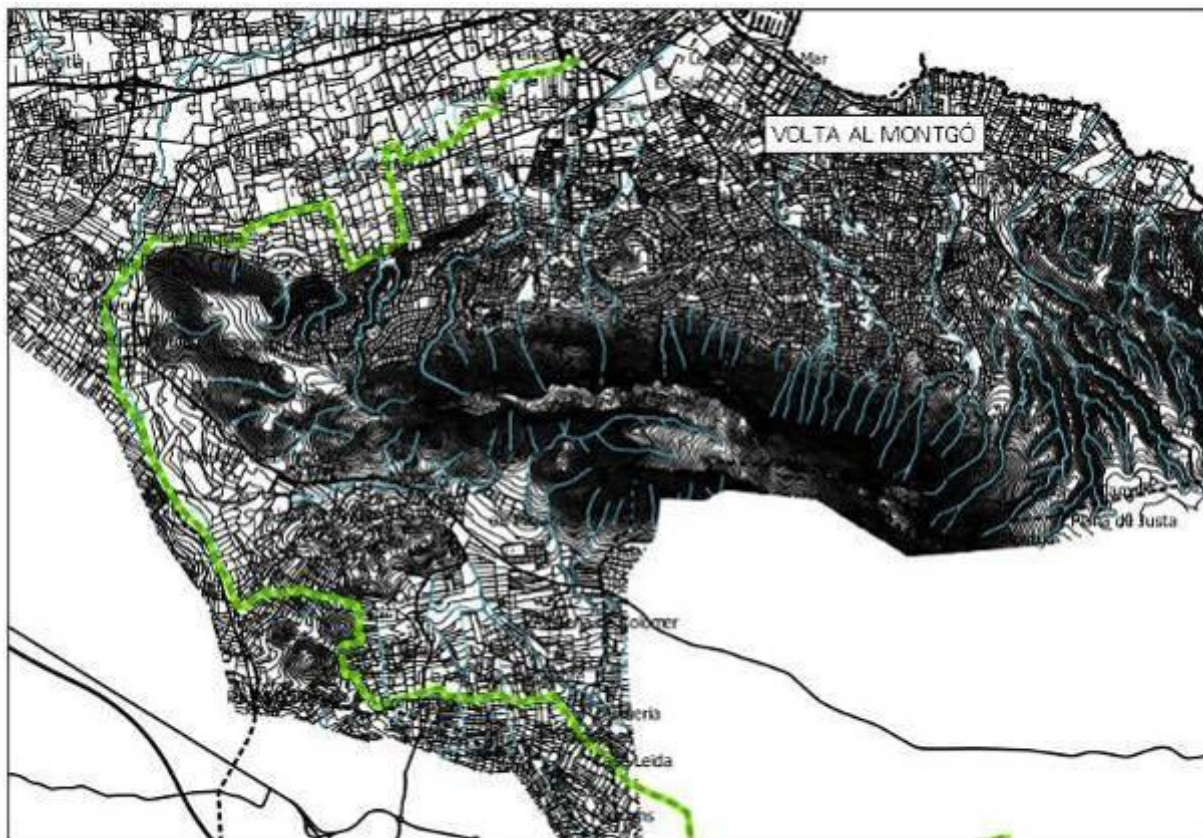
DENOMINACIÓN	Carretera CV-735 (de La Xara a Xàbia)
UNIDAD DE PAISAJE	UP05-La Xara UP07-La Sella UP08-Jesús Pobre UP10-Plana de Xàbia
OBSERVADORES POTENCIALES	Observadores que circulan por la autopista de tránsito en vehículo a motor.
CLASIFICACIÓN	OBSERVATORIO DINÁMICO
TIEMPO DE OBSERVACIÓN	Corto, por la velocidad media de tránsito en vehículos a motor.
TIPO DE OBSERVACIÓN	Conductores y acompañantes, con mayor visibilidad de los planos lejanos que los cercanos.
AFECCIÓN VISUAL Unidades paisajísticas visibles	<p>Planos cercanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP04-Pla de Dénia ▪ UP05-La Xara ▪ UP06-Punta de Benimàquia ▪ UP07-La Sella ▪ UP08-Jesús Pobre ▪ UP10-Plana de Xàbia ▪ UP13-El Montgó <p>Planos medios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP09-Tossal dels Molins <p>Planos lejanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP14-Urbanitzacions Montgó Nord

IMAGEN DEL CAMPO VISUAL



PUNTO DE OBSERVACION ESTATICO 6	
DENOMINACIÓN	Volta al Montgó
UNIDAD DE PAISAJE	UP04-Pla de Dénia UP06-Punta de Benimàquia UP07-La Sella UP08-Bisserot UP10-Vall de Jesús Pobre UP16-Eixample de Dénia
OBSERVADORES POTENCIALES	Observadores que transitan a pie o en bicicleta.
CLASIFICACIÓN	OBSERVATORIO ESTÁTICO
TIEMPO DE OBSERVACIÓN	Amplio.
TIPO DE OBSERVACIÓN	Senderistas y cicloturistas.
AFECCIÓN VISUAL Unidades paisajísticas visibles	Planos cercanos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP04-Pla de Dénia ▪ UP06-Punta de Benimàquia ▪ UP07-La Sella ▪ UP08-Bisserot ▪ UP10-Vall de Jesús Pobre ▪ UP16-Eixample de Dénia Planos medios: <ul style="list-style-type: none"> ▪ UP05-La Xara ▪ UP09-Tossal dels Molins ▪ UP13-El Montgó ▪ UP17-Centre històric de Dénia

IMAGEN DEL CAMPO VISUAL



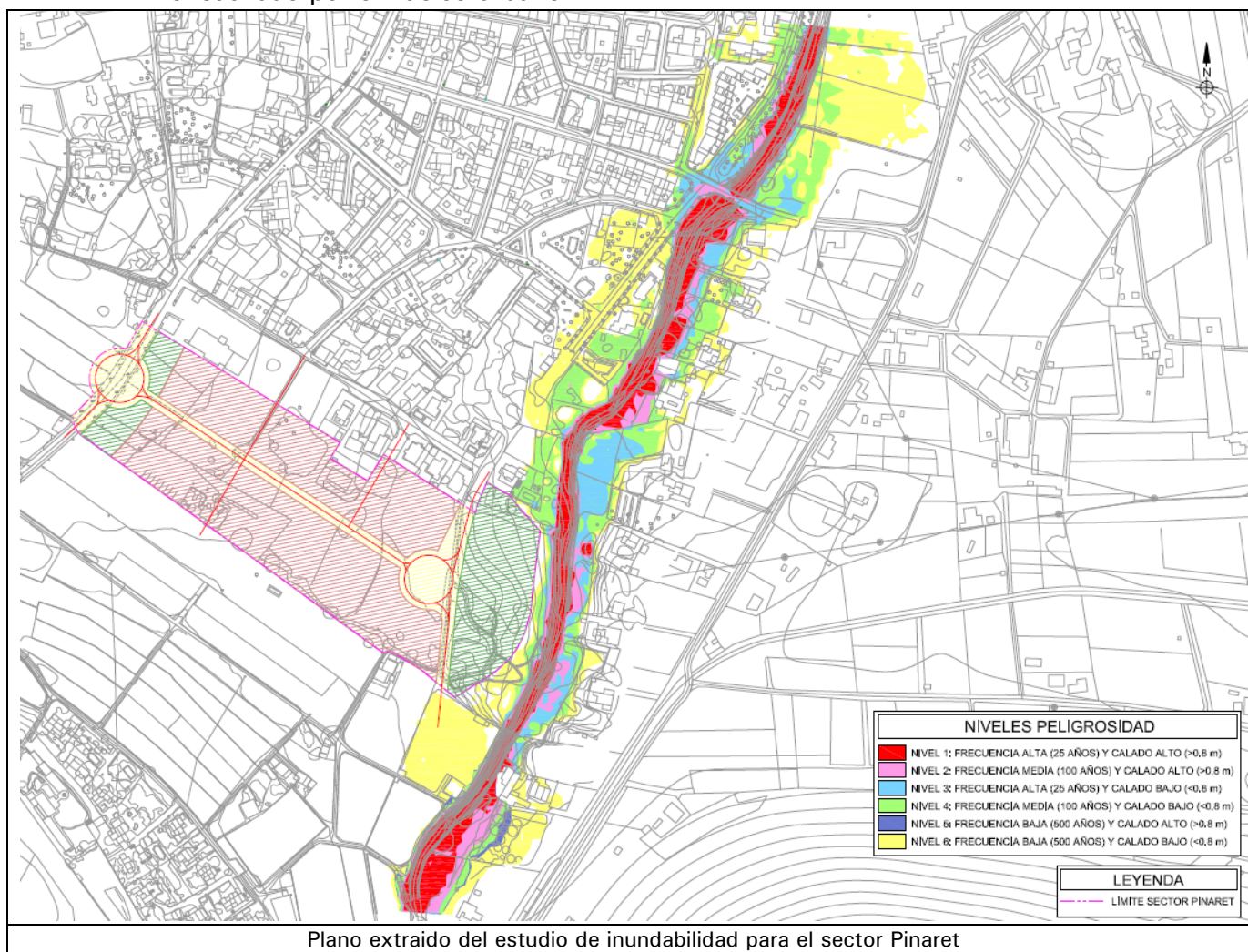
5.-RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS

A continuación, se realiza una breve descripción de los planes de ordenación del territorio que pueden afectar al POP de la Xara:

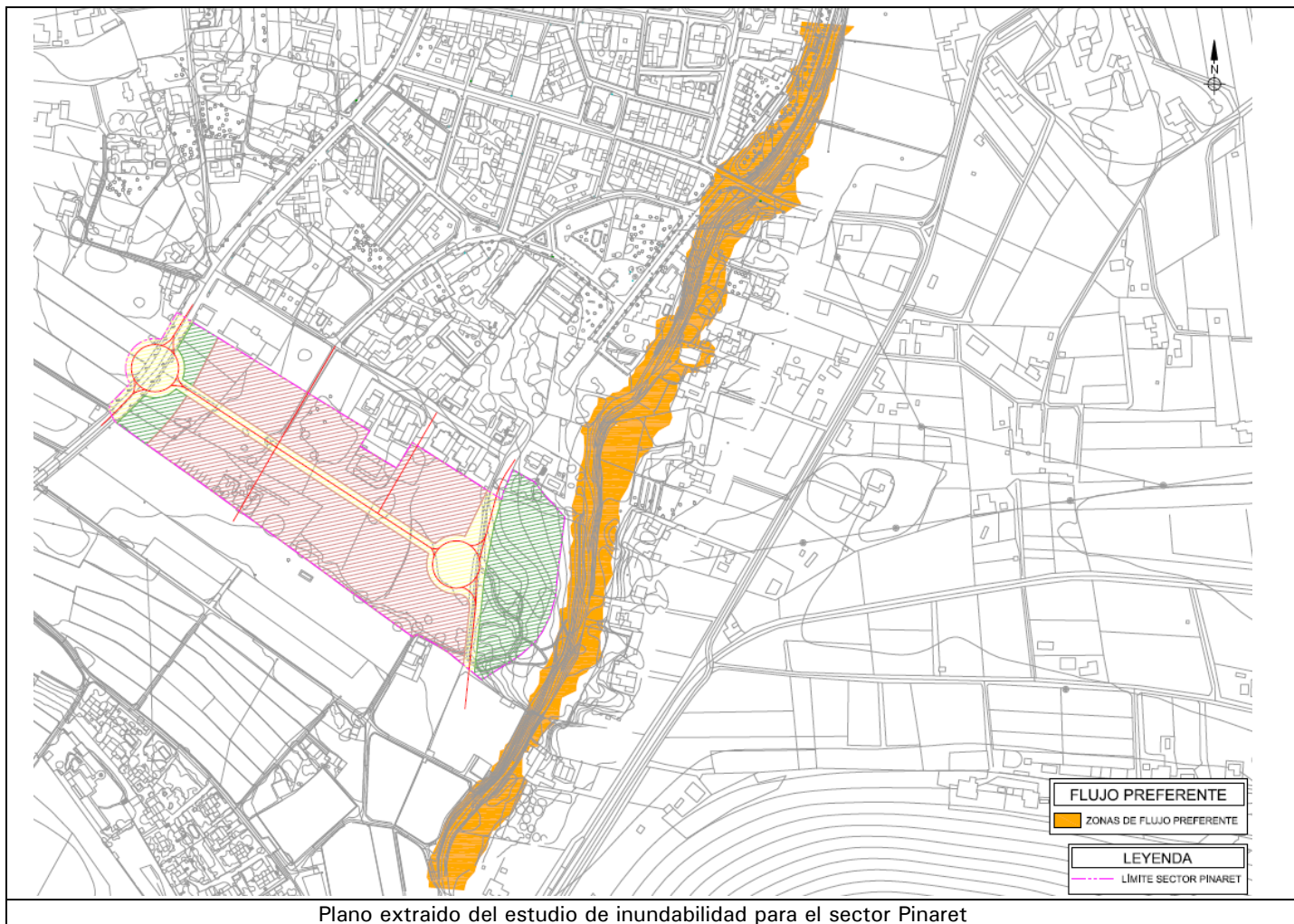
- **Plan General Estructural de Dénia:** el proyecto de estudio es concordante al PGE, pormenorizando los objetivos y actuaciones a nivel de detalle en el núcleo urbano de la Xara.
 - Para la afección por peligrosidad de inundación, se realizó un estudio de inundabilidad para el sector de nuevo desarrollo del Pinaret, en el que se analiza todo el trazado del barranc del Regatxo, en el que se concluye que, la zona de flujo preferente delimitada en ese estudio no afecta parcelas edificables (solamente alguna calle) y los niveles de peligrosidad de inundación tampoco (excepción hecha de una parcela ya edificada entre el carrer de Rosser Cabrera y el propio cauce, con nivel 6, de calado bajo).

- **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV):** el proyecto apuesta por la materialización efectiva de diversos objetivos generales de la ETCV:
 - Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.
 - Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
 - Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
 - Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
 - Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
 - Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
 - Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
 - Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
 - Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
 - Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
 - Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
 - Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.
 - Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

- **Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA):** cuya revisión de aprobó mediante el Decreto 201/2015, del Consell; según la cartografía vigente, el sector oriental de la zona urbanizada está afectados por peligrosidad de inundación geomorfológica por vaguadas y barrancos de fondo plano, aunque el barranc del Regatxo está encauzado por el núcleo urbano.



- **Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI):** la zona de flujo preferente delimitada para el estudio de inundabilidad del Pinaret, no afecta a las parcelas edificables salvo el Camí de Pedreguer que sigue el mismo trazado de forma paralela al barranc del Regatxo.



Plano extraído del estudio de inundabilidad para el sector Pinaret

- **Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR):** en la cartografía informativa, la zona propuesta no alberga terrenos forestales.
- **Plan de Acción Territorial (PAT) Comarcas Centrales (en tramitación):** el desarrollo del POP de la Xara no interfiere con los objetivos del PAT.

6.- INFRAESTRUCTURA VERDE LOCAL

La Infraestructura Verde queda definida en el artículo 4 del TRLOTUP como *“...el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores”*. La inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística (urbana, urbanizable o no urbanizable). En cualquier caso, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde municipal. Así, forman parte de la Infraestructura Verde los espacios que se relacionan en el artículo 5 del TRLOTUP, concretados a nivel local en La Xara podemos determinar los siguientes:

En cuanto a las Unidades de Paisaje con valoraciones altas o muy altas, localizamos las UP cercanas al área de estudio como son las UP04 Pla de Dénia y UP06 Punta de Benimaquia.

Los espacios protegidos o elementos naturales en la zona de estudio no se ven afectada directamente por ninguno de los elementos, pero cercanos a los límites de La Xara aparece el Parque Natural del Montgó y, por la red de conservación de la biodiversidad, Red Natura 2000, LIC el Montgó (ES5211007) y la ZEPA Montgó-Cap de Sant Antoni (ES0000454).

La hidrografía superficial en el área de estudio afecta al borde del sector este de la Entidad, ya que el barranc del Regatxo discurre atravesando de norte a sur La Xara. Actualmente, el barranco a su paso por la zona de estudio se encuentra encajonado, además se ha conformado una zona verde en el que se puede transitar caminando o en bicicleta formando una pequeña vía verde.

Por otro lado, La Xara no se ve afectada por vías pecuarias ni por Montes de Utilidad Pública, aunque cerca de la Entidad se localiza la Colada de Jávea al mar (030633_000000_002_000) y el MUP el Montgó II.

La red primaria que afecta a la zona de estudio son los itinerarios colectivos como la CV-724 (de la CV-723 a Pedreguer) que circula por La Xara por el oeste de la Entidad y la CV-735 (de La Xara a Xàbia) que, conecta con al CV-724 por el centro de la pedanía.

Por último, los elementos de valor natural y paisajístico que están constituidos por aquellos enclaves tanto del entorno urbano como rurales. Los elementos culturales-patrimoniales que se han considerado en la Xara, es el siguiente:

- Bien de Relevancia Local (BRL): Església Parroquial de Sant Mateu Apóstol.



Església Parroquial de Sant Mateu Apóstol, la Xara.

7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

El territorio municipal depende de unos flujos y unas dinámicas que son influidas por las poblaciones que habitan en ellas y aquellas que habitan en su entorno más cercano, estos flujos contribuyen a la evolución de una determinada zona, ya sea creando un mayor dinamismo o por el contrario disminuyendo su actividad.

Los objetivos de calidad paisajística forman parte de las medidas específicas contempladas en el artículo 6 del Convenio Europeo del Paisaje del año 2000, ratificado por España mediante el Instrumento de Ratificación de 6 de noviembre de 2007 (BOE nº 31, 05/02/2008), con el fin de definir y aplicar políticas de paisaje destinadas a su protección, gestión y ordenación, mediante procedimientos de participación pública por parte de las autoridades locales y regionales.

En este sentido, el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana (propuesta de 2011) establece, entre sus proyectos y acciones dinamizadoras, cuatro objetivos de calidad paisajística genéricos: Conservación del Paisaje; Restauración del Paisaje; Gestión del Paisaje; Modificación del Paisaje.

En este caso, la integración paisajística se apoya en el Estudio de Paisaje del PGE de Dénia que permite la caracterización y valoración del paisaje, la fijación de objetivos de calidad paisajística y el establecimiento de medidas de actuación para el cumplimiento de estos. Se formula al amparo de lo dispuesto en el TRLOTUP. Se establecen en esta normativa determinaciones para permitir la protección de los paisajes naturales y rurales relevantes del municipio y para posibilitar el control de la escena urbana.

El planeamiento propuesto podrá delimitar o establecer criterios para la delimitación de áreas que generan una especial repercusión sobre el paisaje, fijando las condiciones para su reinserción paisajística mediante programas de imagen urbana. Se pretende mantener y conservar las zonas verdes presentes en la Xara, además de favorecer la movilidad peatonal continua. Además, en dichas zonas verdes se pretende coincidir con áreas en las que exista vegetación de interés, especialmente de porte arbóreo. En las zonas de protección de cauces como es el barranc del Regatxo, se mantendrá la zona verde de 5 m pero el uso público.

En cuanto a la protección visual se preservarán las vistas o pasillos visuales La Xara, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como el frente litoral o las sierras cercanas.

Por último, se propone una conexión entre La Xara y el Hospital de Dénia-MarinaSalud, a través de una vía verde en la que se pueda transitar tanto en caminando como en bicicleta para conectar la Entidad con el Hospital. La vía conectaría la CV-724 con el carril bici existente en la CV-7221.



8.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Tal y como se establece en el TRLOTUP, los instrumentos de ordenación territorial establecerán medidas que conduzcan a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones. Para una correcta consecución del objetivo de calidad paisajística de modificación del paisaje, detallado en el apartado anterior, las medidas de integración paisajística se centran en la conservación de la vegetación autóctona y ornamental naturalizada mediante su identificación y traslado a la zona verde del sector, estas medidas se delimitan en diversas fases para la implementación de las medidas correctoras, que se incluirán en las condiciones de concesión de la licencia de obras.

Las medidas de integración paisajística que se articulan a continuación tienen un doble objetivo, por un lado, el de resolver, mitigar o disminuir posibles impactos paisajísticos, y de otro lado, el de actuar para mejorar la calidad del paisaje del entorno.

Las medidas planteadas en este documento se refieren principalmente a actuaciones previas a la realización de cualquier intervención sobre el territorio, pero también a actuaciones ya realizadas de tal forma que se basan en la adopción de criterios de sostenibilidad para la planificación de la ordenación.

En cualquier caso, estas medidas se derivan de las contempladas en el Estudio de Paisaje, Ambiental y Territorial Estratégico del Plan General Estructural de Dénia, como instrumento de planeamiento municipal que establece el modelo territorial.

Medidas protectoras:

- **Atmósfera/clima**
 - Para evitar altos valores de ruido se atenderá a lo dictaminado en el Estudio Acústico del PGE de Dénia para el entorno del núcleo de la Xara, así como a las normas de aislamiento de la edificación contra el ruido y las vibraciones.
 - En lo referente al uso de maquinaria necesaria para los movimientos de tierra asociados a la ejecución de actuaciones urbanísticas se atenderá a lo siguiente:
 - Realización de labores de mantenimiento de maquinaria en lugares autorizados: podría producirse contaminación química debida a la manipulación en el medio natural de lubricantes y combustibles de la maquinaria especializada. Por ello, se prohíbe la realización de estas operaciones de mantenimiento y limpieza en el área del proyecto, debiéndose realizar las mismas en talleres autorizados. Además, la maquinaria que se vaya a utilizar durante la ejecución de las obras será revisada con objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc.
 - El estado de mantenimiento de la maquinaria afectará al funcionamiento de los motores pudiendo producirse alteraciones en función de la puesta a punto de los mismos. Concretamente, los impactos derivados de una combustión deficiente, así como la generación de niveles de ruido por encima de los permitidos, podrán evitarse adoptando las siguientes medidas:

- Mantenimiento de las máquinas con motor de combustión: se conseguirá que los niveles de emisión de gases se sitúen dentro de los límites marcados por la Ley 22/1983 de 21 de noviembre de protección del Ambiente Atmosférico, así como la Ley 6/1996, de 18 de junio, que modifica la Ley 22/1983. Los vehículos se someterán rigurosamente a las inspecciones técnicas de vehículos (ITV) cuando sea necesario. Se empleará maquinaria con catalizador de tres vías, así como modelos de bajo consumo.
- Instrucciones de conducción: se contemplarán diversas pautas sobre conducción para los conductores de la maquinaria. Entre ellas estarán: evitar el exceso de velocidad, realizar una conducción suave (sin aceleraciones ni retenciones), parar las máquinas en periodos de espera o planificar los recorridos para optimizar el rendimiento, evitando el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada cuando sea innecesario.
- Minimización de partículas en suspensión (polvo): para minimizar al máximo la generación de polvo en suspensión provocada por el tránsito de maquinaria pesada por los caminos, será necesario proceder al riego de los accesos antes del paso de los vehículos.
- Se minimizarán las zonas de acopio de materiales las obras procedentes de la excavación, de tal manera que se reduzca al máximo las zonas afectadas.
- Los materiales extraídos se extenderán adaptándose en lo posible a la superficie natural del terreno, y cuando por su volumen o naturaleza dificulten el uso normal del terreno, se procederá a su retirada
- En el desarrollo de la ordenación pormenorizada se atenderán los siguientes criterios:
 - Limitaciones de usos en edificaciones preexistentes afectadas por riesgos climáticos.
 - Consideraciones sobre captación de energía renovable en edificaciones.
 - Condiciones de admisibilidad de materiales de construcción según el carbono o energía embebidos.
 - Condiciones en materia de alineaciones y rasantes.
 - Condiciones para los proyectos de urbanización en los temas relativos al ciclo del agua, la gestión de las aguas de escorrentía, el albedo de los materiales contra la isla de calor urbana, alineaciones viarias de arbolado y diseño de zonas verdes.
- Suelo
 - Será un criterio imprescindible para el diseño de cualquier actuación la máxima adaptación al terreno, siguiendo siempre que sea posible las curvas de nivel, para así evitar movimientos de tierra innecesarios y creación de grandes desmontes y terraplenes. En el caso de producirse sobrantes de tierra, se emplearán en las labores de restauración posteriores o de no ser necesarios, se retirarán a vertedero controlado.
 - Todos los sectores constarán de estudio geotécnico previo que precise el riesgo inherente a áreas inestables para mitigar el posible impacto o riesgo.

- Se aplicará la Norma Sismorresistente a las futuras construcciones según Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02); y se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante el Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell.
 - Durante la ejecución de obras de urbanización de la zona de nuevos desarrollos se aplicarán obligatoriamente las siguientes medidas:
 - o Se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido, al terreno, en especial se evitará cualquiera que pueda afectar de forma directa o indirecta al dominio público.
 - o Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos diarios para evitar la generación de polvo.
 - o La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con silenciadores.
 - o El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas ajardinadas del sector en construcción.
 - o Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.
 - o Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no se produzcan molestias para el bienestar y la tranquilidad de la población.
 - La normativa urbanística incluye criterios de gestión y normas de uso que compatibilizan con el riesgo de erosión en las zonas rurales.
- Hidrología
 - El POP de la Xara orienta los futuros desarrollos urbanísticos hacia las zonas no inundables, tratando de paliar las afecciones en suelos urbanos consolidados.
 - La ordenación pormenorizada de las zonas de nuevos desarrollos colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.
 - Para la afección del riesgo de inundación del barranc del Regatxo, se tendrá en cuenta el estudio de inundabilidad realizado para el PGE de Dénia que analiza todo el trazado del barranco a su paso por el núcleo de la Xara.

- Usos del suelo, economía y población
 - No se plantean medidas protectoras para este factor ambiental.

- Medio biótico
 - En los ajardinamientos públicos o privados, se prohíbe la utilización de especies vegetales consideradas como invasoras en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras, así como en el Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana y en la Orden 10/2014, de 25 de mayo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los anexos del Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y se regulan las condiciones de tenencia de especies animales exóticas invasoras, o legislación que los sustituya. En el caso de que, con carácter previo al desarrollo de las actuaciones, existan pies de alguna de estas especies vegetales, serán retirados, triturados y trasladados a vertedero autorizado.

- Agua, Residuos y recursos energéticos
 - Será obligatorio la implantación de un sistema de recogida selectiva de residuos en los nuevos desarrollos urbanísticos, planificando el espacio necesario en los viales para la ubicación en la calzada de las áreas de aportación con los diferentes contenedores, en función de la normativa legal vigente.
 - Se atenderá a lo dictaminado en el artículo 15 sobre exigencias básicas de ahorro de energía del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. De cualquier manera, las viviendas a realizar en los sectores residenciales atenderán en la medida de lo posible a criterios de bioconstrucción, en especial a cuestiones de orientación, exposición y diseño.

- Infraestructuras
 - Se atenderá a lo dispuesto sobre el núcleo de la Xara en el estudio de movilidad que acompaña al PGE.
 - El diseño del proyecto de los viales de red primaria incorporará, en la medida de lo posible, carril-bici y plataforma peatonal que eviten la dependencia del vehículo privado además de favorecer la movilidad e interconexión entre áreas urbanas.
 - Integración paisajística de la travesía de la Carretera CV-724 a la altura de La Xara.

- Patrimonio
 - Se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones, que incluye elementos del patrimonio cultural, natural y paisajístico.
 - Conservación de los elementos de carácter patrimonial-cultural existentes, como la Església de Sant Mateu Apóstol o el Llavadors de la Xara.

- Paisaje

- Se atenderá a todas las medidas previstas en el Estudio de Paisaje del PGE de Dénia para el entorno del núcleo de la Xara.
- Mantener el carácter urbano rural del núcleo de La Xara.

Medidas correctoras:

- **Atmósfera/clima**
 - En el alumbrado público se fomentará el uso de instalaciones de bajo consumo que propicien el ahorro energético.
- **Suelo**
 - Se tendrá en consideración la posible aplicación del Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por la que se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana así como la normativa estatal relativa al mismo.
- **Hidrología**
 - Tras las conclusiones del estudio de inundabilidad del sector de nuevo desarrollo del Pinaret, se utilizarán los planos realizados de peligrosidad y zona de flujo preferente existente a lo largo del trazado del barranc del Regatxo para cualquier licencia nueva de edificación.
- **Medio Biótico**
 - En el ajardinamiento urbano se utilizarán especies autóctonas, adaptadas a las condiciones del territorio.
 - En las zonas verdes, públicas y privadas, se prohíbe la utilización de especies consideradas como invasoras tanto en todos los niveles legislativos: europeo, estatal y autonómico. El Ajuntament de Dénia y la EATIM de la Xara velarán activamente por su cumplimiento.
 - En la vía verde propuesta, se recomienda una plantación lineal en el borde del carril cada 5m de especies como *Morus sp.* o *Celtis australis*.
- **Usos del suelo, economía y población**
 - Todos los suelos integrantes de la Infraestructura Verde integrarán en la normativa urbanística criterios de protección, conservación, ordenación, uso y gestión previstos o no en normativas sectoriales y reguladoras.
- **Agua, Residuos y recursos energéticos**
 - El vertido generado por las zonas urbanizadas y la zona de nuevos desarrollos deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en el modelo de ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales. Esta ordenanza se incluirá en la normativa urbanística del POP.
 - Se considera fundamental del uso sostenible del agua de las nuevas demandas. Para procurar el uso racional y eficiente del agua se adecuará con las mejores condiciones técnicas la red de distribución de los nuevos sectores urbanizables. Se adecuará las edificaciones y viviendas a desarrollar con actuaciones concretas para minimizar el consumo de agua (reutilización de aguas grises, grifería, etc.).
- **Infraestructuras**

- Creación de un itinerario accesible para conectar el Hospital con La Xara, a través de una vía verde y enlazar con la CV-7222.
- Control de la edificación en baja densidad en el entorno del núcleo urbano de la Xara.

- Patrimonio
 - Conservación y mantenimiento de la Església de Sant Mateu Apóstol y el Llavadors de la Xara.
 - Conservación y mantenimiento de las especies arbóreas que aparecen en el Catálogo de protecciones de la sección natural del PGE de Dénia como: el Jardín de l'Esglesia de Sant Mateu, el garrofer de la plaça de la Xara y el Pi pinyonenc localizado en el carrer de la Mar

- Paisaje
 - Se atenderá a todas las medidas previstas en el Estudio de Paisaje del PGE de Dénia para el entorno del núcleo de la Xara.
 - Control de la visibilidad del campanario de Església^o la de Sant Mateu Apóstol.
 - Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

9.- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

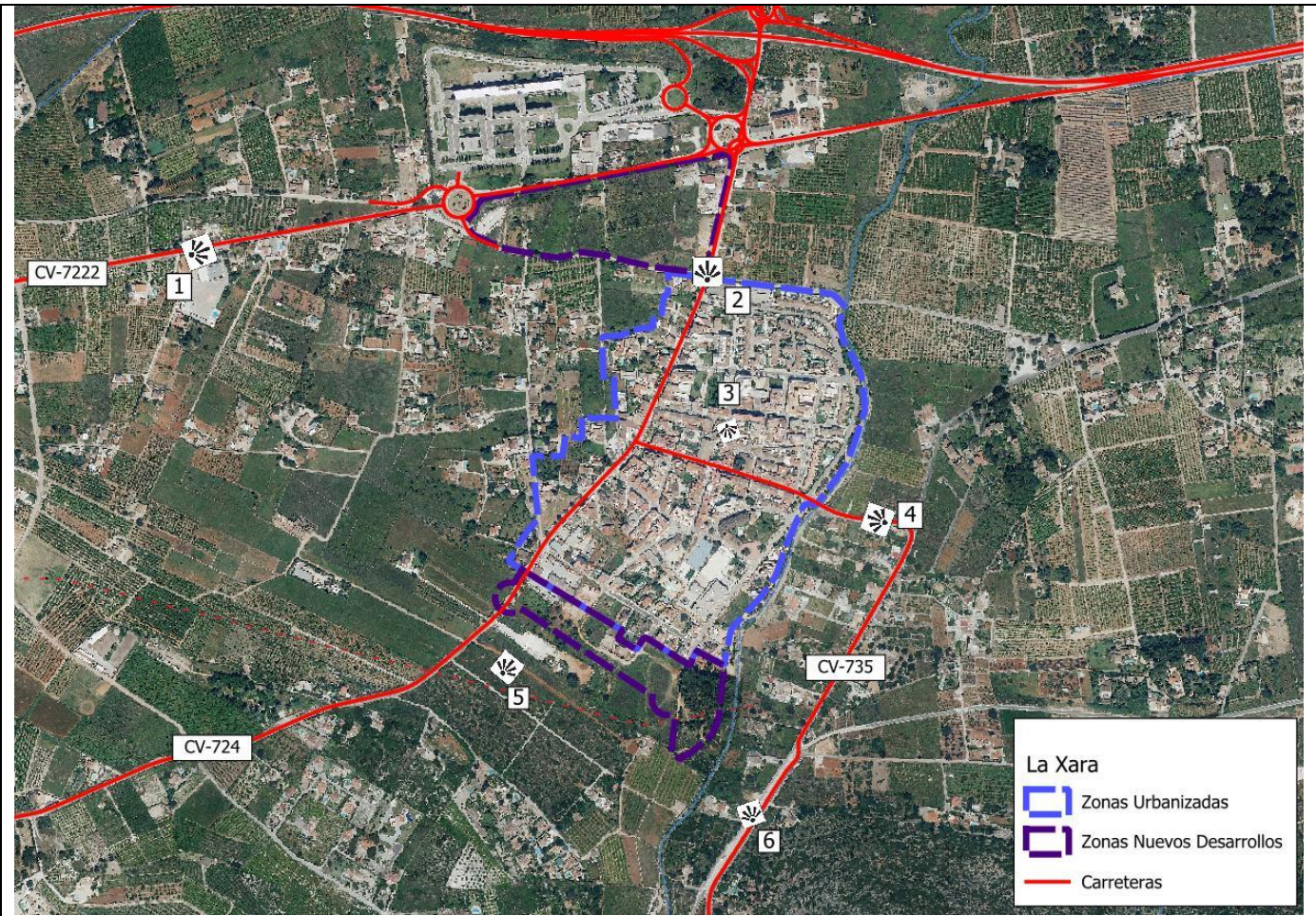
En función del artículo 6 de la TRLOTUP, que indica que la planificación territorial y urbanística en lo relativo al paisaje se orientara entre otras por los resultados de la participación pública y de la coordinación de las diferentes administraciones.

En el apartado 5, c de este mismo artículo se recoge que los instrumentos de paisaje se someterán a información pública con especial atención a los estudios de paisaje y de integración paisajística con el objetivo de *...conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos.*

En el Anexo II del TRLOTUP, donde se indica el contenido del Estudio de Integración Paisajística, se hace referencia en el apartado c.3) que el valor de las unidades y recursos de paisaje se determinarán, entre otros, por la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública.

En este caso, para la elaboración tanto de la participación ciudadana como de la valoración de las Unidades de Paisaje, Las fichas de los recorridos escénicos principales se han extraído del Estudio de Paisaje para el Plan General Estructural de Dénia (EXPTE.17/23), acuerdo de la CTU de 09/05/23 aprobando definitivamente el Plan General Estructural. APLANPG-22/0275 y, publicado en el BOP en el nº 97 de 22/05/2023.

ANEXO 1: FOTOGRAFÍAS.



Localización de fotografías



Imagen desde la CV-7222 dirección este, al fondo se aprecia el Hospital de Dénia-MarinaSalud que, a a pesar de los cipreses y pinos existentes de gran porte resalta la construcción en colores blancos y negros.



Vista desde la CV-724 hacia el norte, en la que se propone una posible medida de integración con una vía verde más carril bici que conecte la pedanía con el Hospital.



Fotografía desde C/colón (cruce C/Pintor Segrelles), se observa la Iglesia de San Mateo Apóstol que significa un hito de La Xara. Además se aprecie la dimensión de unos de sus *Pinus halepensis* del jardín que, además, se trata de un elemento protegido por el Catálogo de la sección natural del municipio de Dénia.



Vista desde el acceso de la CV-735 a La Xara por el este, al fondo el campanario de la Iglesia Parroquial de San Mateo Apóstol.



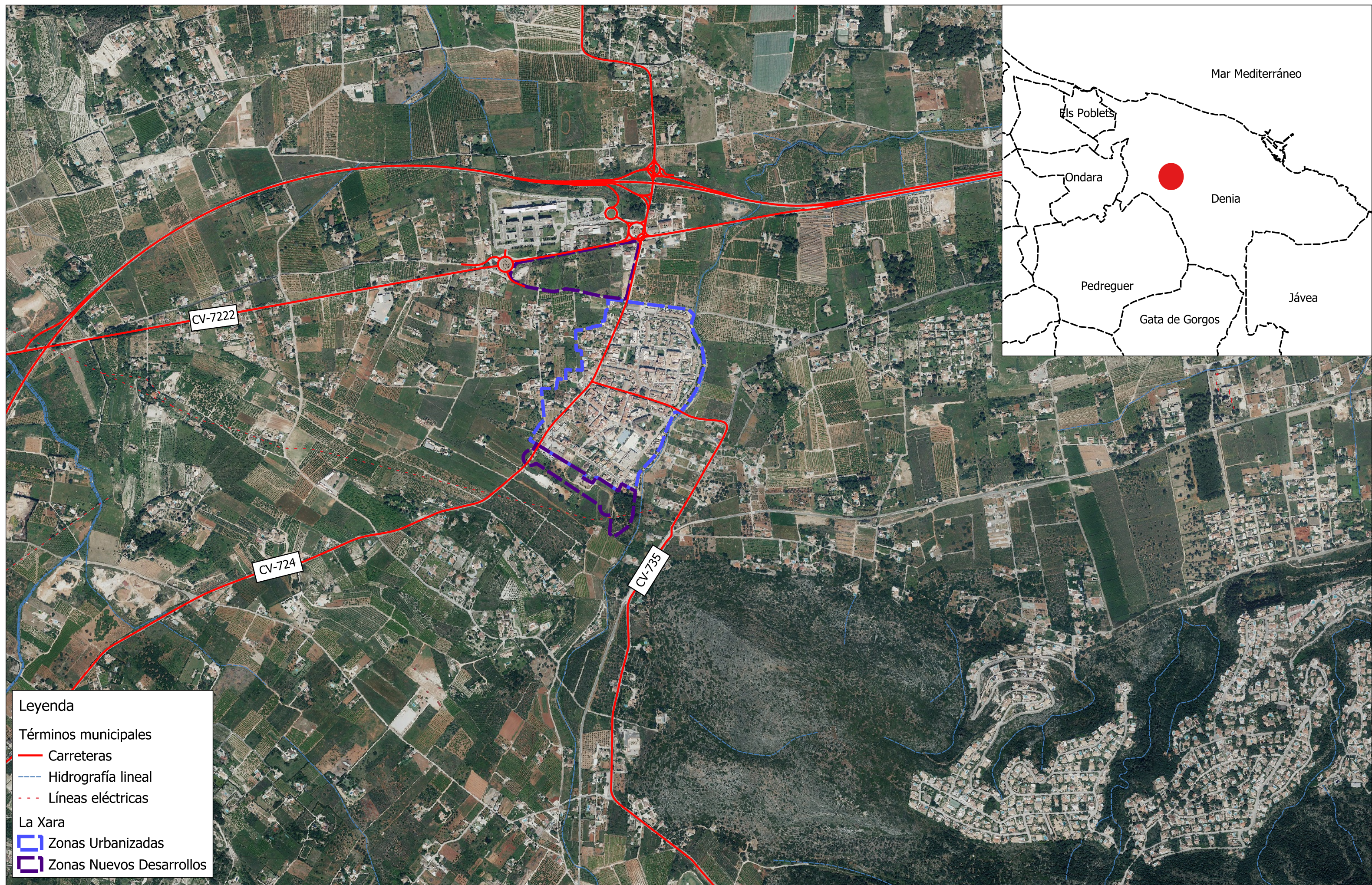
Fotografía desde el acceso sur por la CV-724, a la derecha zona de nuevo desarrollo determinada en el POP



Imagen desde la CV-735 por la entrada sur a La Xara, se observa diferentes de elementos disruptores del territorio, al fondo, tras la vegetación, se localiza La Xara donde predominan los tonos blancos y ocre de los tejados de los edificios.

ANEXO 2: CARTOGRAFÍA.

1. Localización
2. Usos de suelo
3. Síntesis Ambiental
4. Síntesis Territorial
5. Paisaje (a escala local)
6. Paisaje (a escala de proyecto)
7. Planeamiento
8. Infraestructura Verde a escala municipal



Leyenda

Términos municipales

- Carreteras
- - - Hidrografía lineal
- - - Líneas eléctricas

La Xara

- Zonas Urbanizadas
- Zonas Nuevos Desarrollos

Redactor:



COTA AMBIENTAL S.L.P.
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

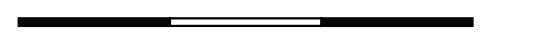
Promotor:



Ajuntament de Dénia

Fuente: PNOA, 2021, IGN-ICV; bcv05 2014, ICV
 Elaboración propia

0 100 200 300 m

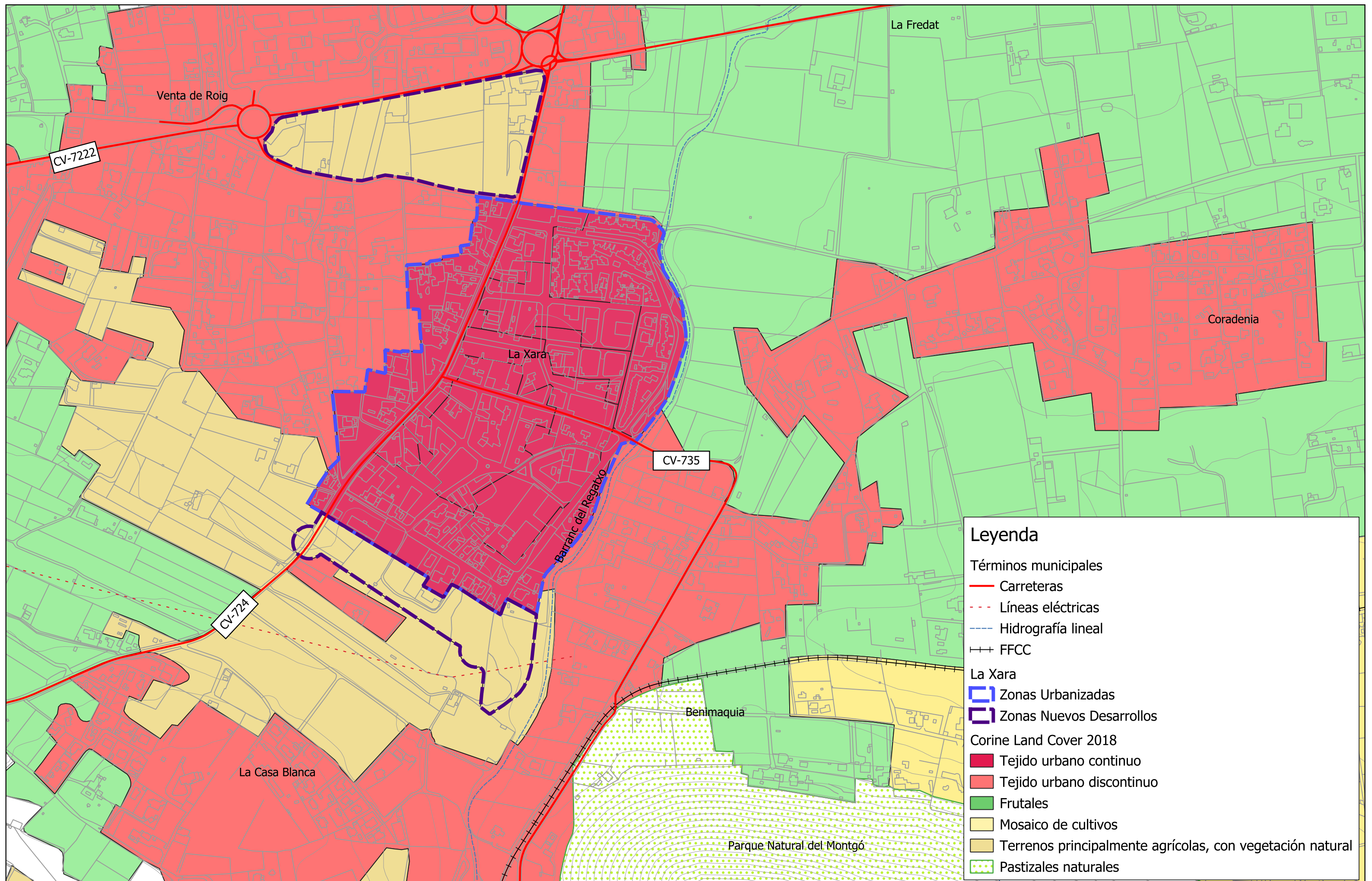


LOCALIZACIÓN

E 1:10.000 (ISO A3) · agosto 2024 · proyección UTM ETRS89 H30N

EIP PARA EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA XARA

01

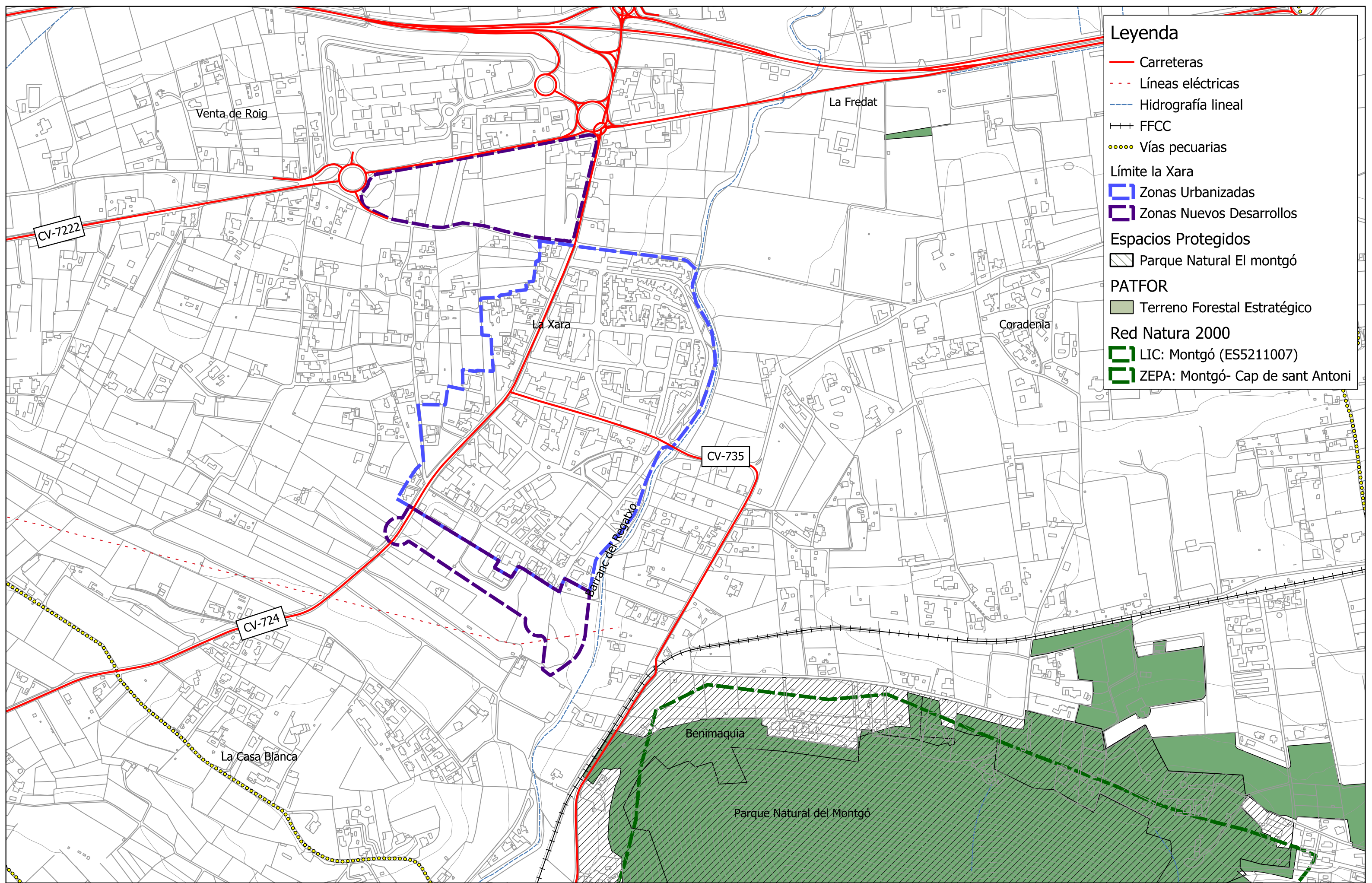


Legenda

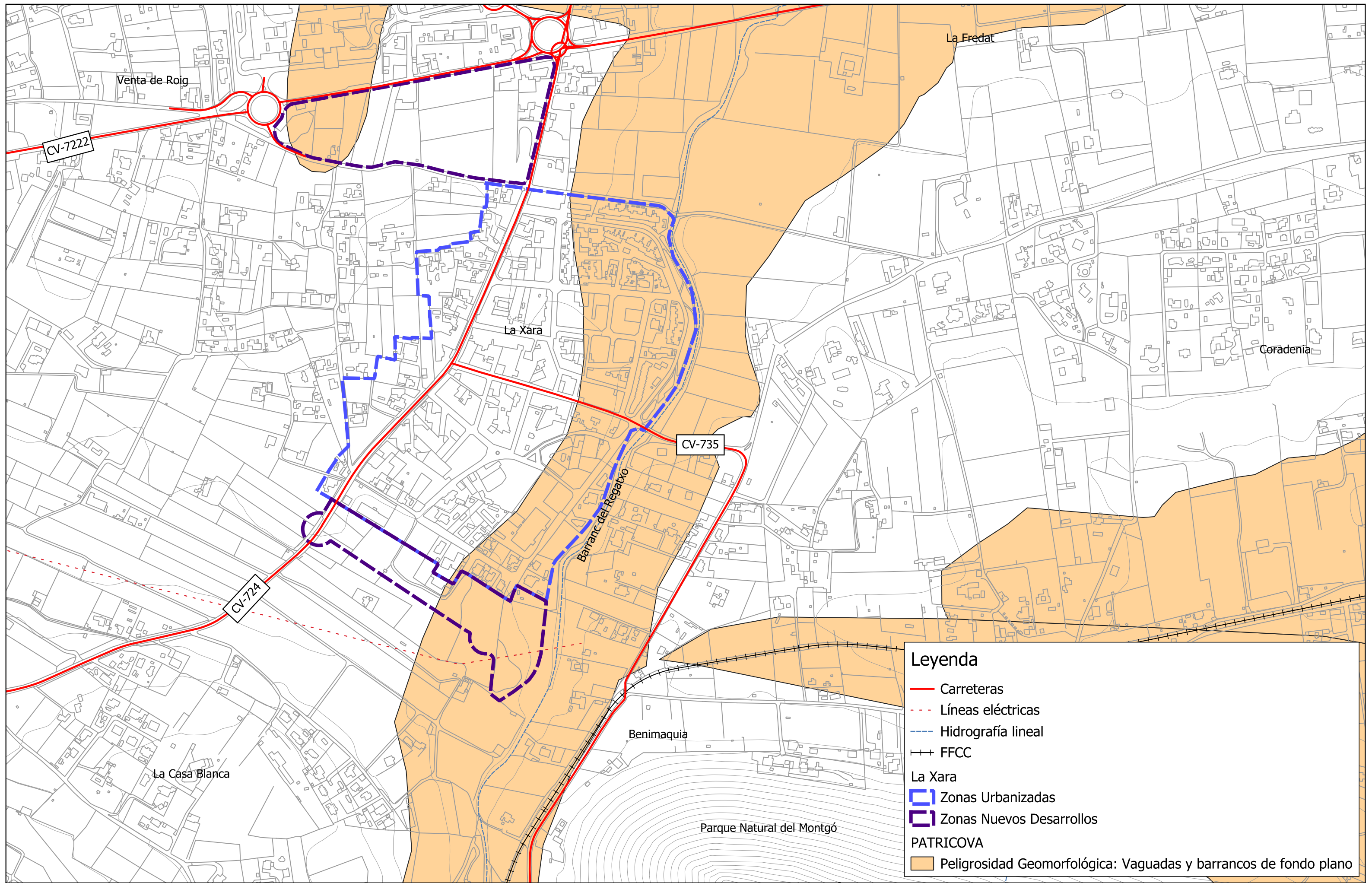
- Términos municipales
- Carreteras
- - - Líneas eléctricas
- - - Hidrografía lineal
- + + + FFCC
- La Xara
- ▭ Zonas Urbanizadas
- ▭ Zonas Nuevos Desarrollos
- Corine Land Cover 2018
- Tejido urbano continuo
- Tejido urbano discontinuo
- Frutales
- Mosaico de cultivos
- Terrenos principalmente agrícolas, con vegetación natural
- Pastizales naturales

USOS DE SUELO: Corine Land Cover

E 1:5.000 (ISO A3) · agosto 2024 · proyección UTM ETRS89 H30N

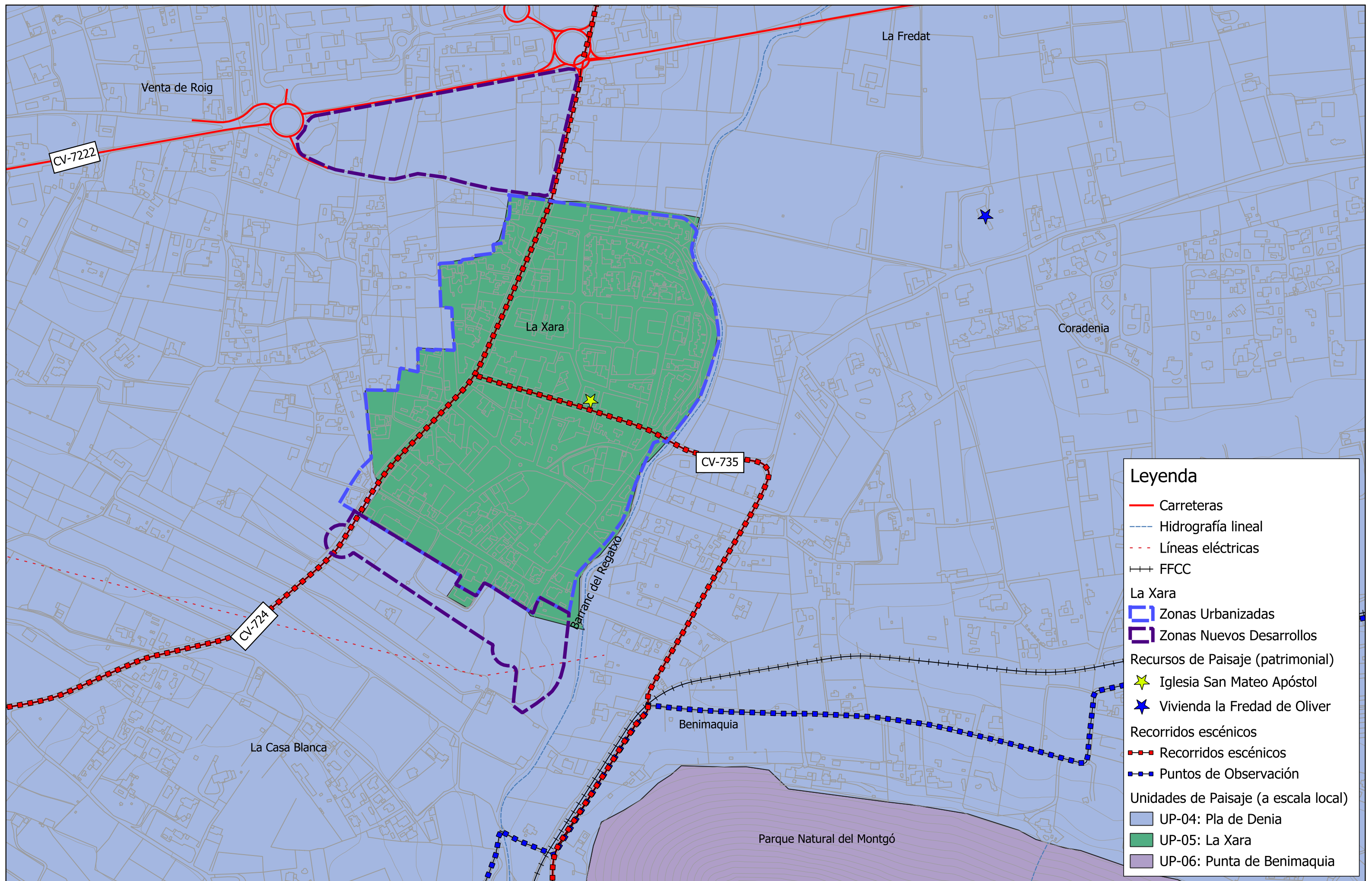


- ### Leyenda
- Carreteras
 - - - Líneas eléctricas
 - - - Hidrografía lineal
 - + + + FFCC
 - Vías pecuarias
 - Límite la Xara**
 - Zonas Urbanizadas
 - Zonas Nuevos Desarrollos
 - Espacios Protegidos**
 - Parque Natural El montgó
 - PATFOR**
 - Terreno Forestal Estratégico
 - Red Natura 2000**
 - LIC: Montgó (ES5211007)
 - ZEPA: Montgó- Cap de sant Antoni



Leyenda

- Carreteras
- - - Líneas eléctricas
- - - Hidrografía lineal
- FFCC
- La Xara
- Zonas Urbanizadas
- Zonas Nuevos Desarrollos
- PATRICOVA
- Peligrosidad Geomorfológica: Vaguadas y barrancos de fondo plano



Leyenda

- Carreteras
- - - Hidrografía lineal
- - - Líneas eléctricas
- ⋈ FFCC
- La Xara**
- Zonas Urbanizadas
- Zonas Nuevos Desarrollos
- Recursos de Paisaje (patrimonial)**
- ★ Iglesia San Mateo Apóstol
- ★ Vivienda la Fredad de Oliver
- Recorridos escénicos**
- - - Recorridos escénicos
- - - Puntos de Observación
- Unidades de Paisaje (a escala local)**
- UP-04: Pla de Denia
- UP-05: La Xara
- UP-06: Punta de Benimaquia

Redactor:

COTA AMBIENTAL S.L.P.
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

Promotor:

Ajuntament de Dénia

Fuente: PNOA, 2021, IGN-ICV; bcv05 2014, ICV
 Elaboración propia

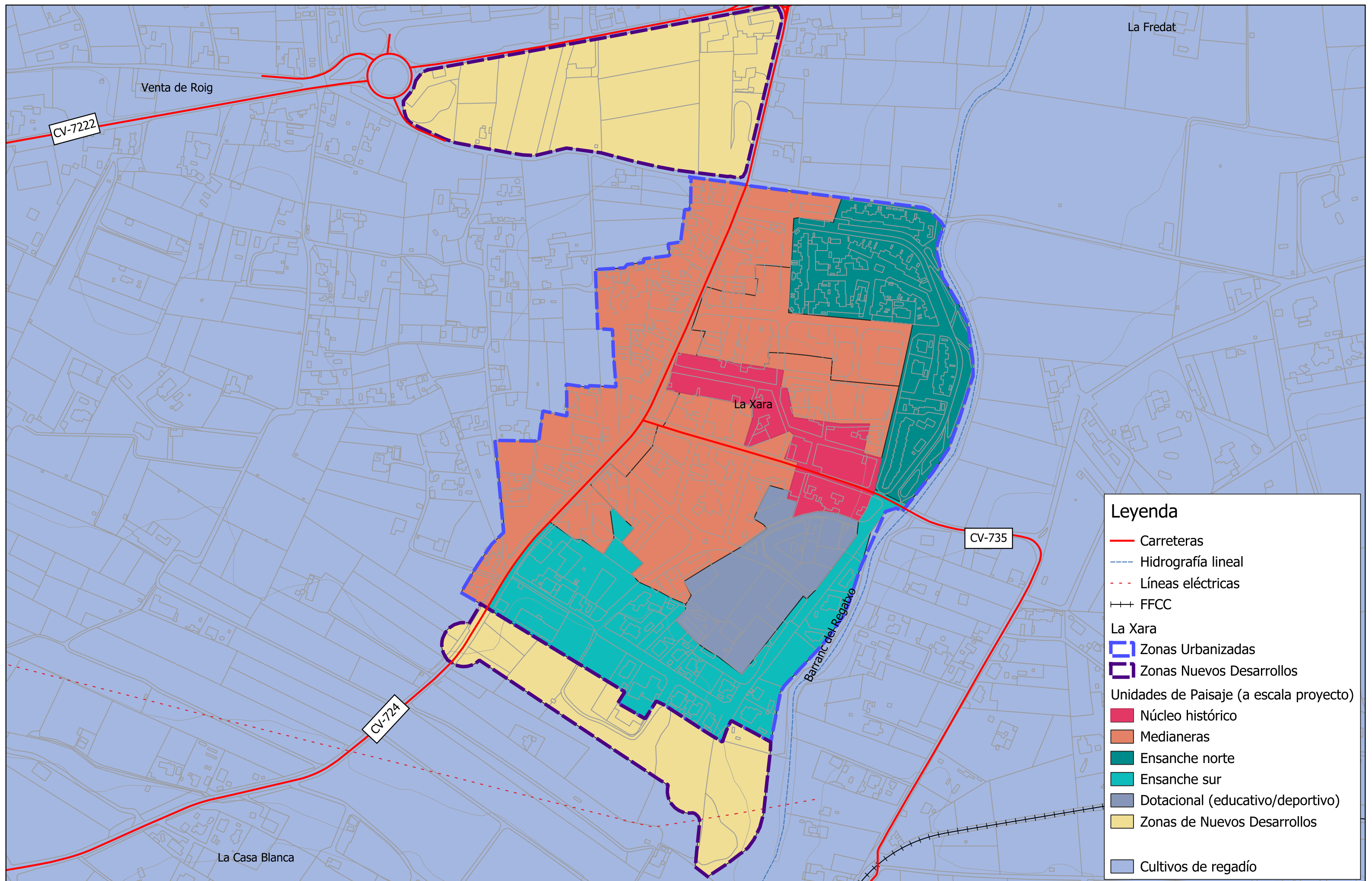
0 100 200 300 m



PAISAJE (a escala local)
 E 1:5.000 (ISO A3) · agosto 2024 · proyección UTM ETRS89 H30N

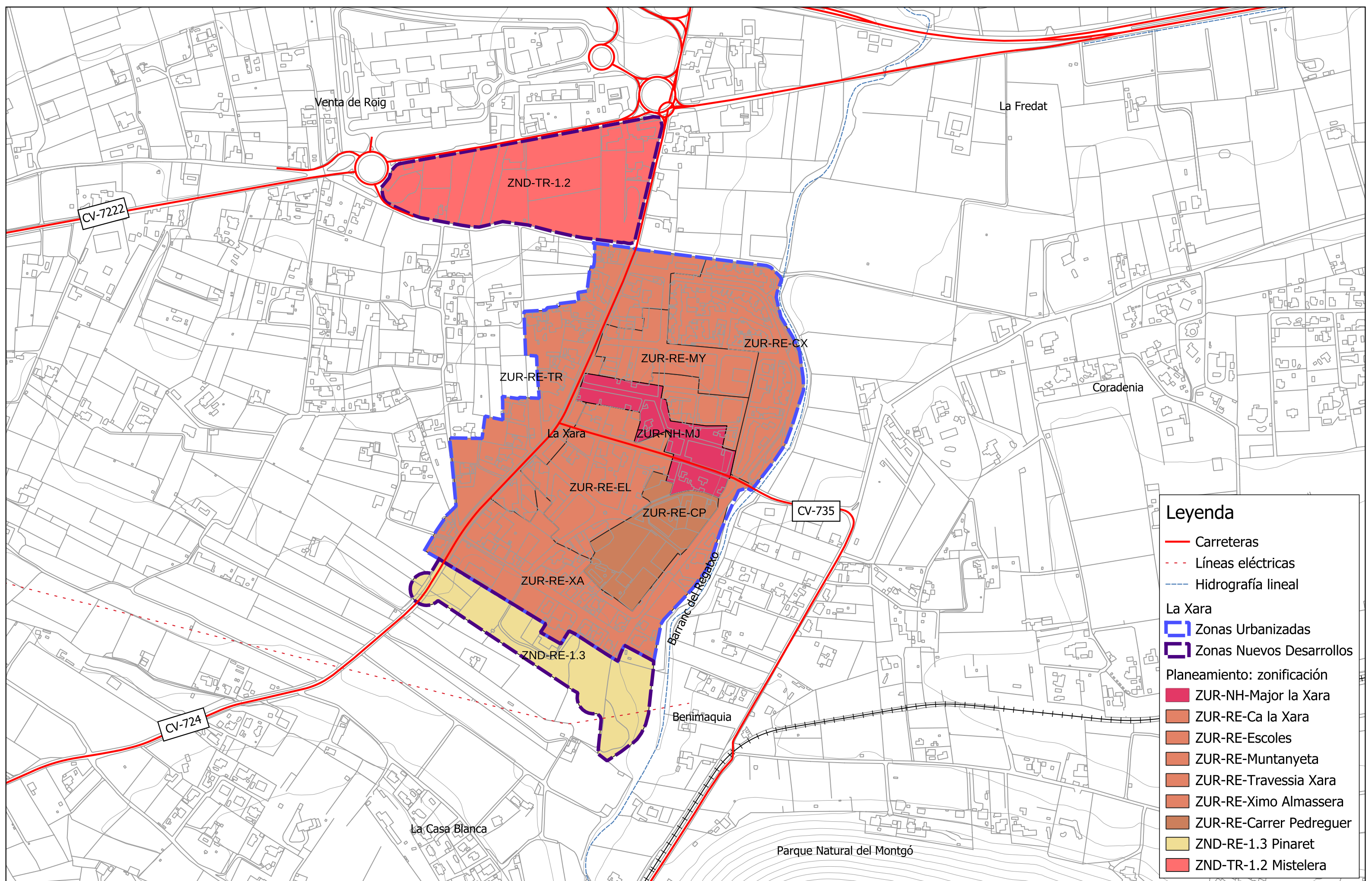
EIP PARA EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA XARA

05



Leyenda

- Carreteras
- - - Hidrografía lineal
- - - Líneas eléctricas
- + + + FFCC
- La Xara
- Zonas Urbanizadas
- Zonas Nuevos Desarrollos
- Unidades de Paisaje (a escala proyecto)
- Núcleo histórico
- Medianeras
- Ensanche norte
- Ensanche sur
- Dotacional (educativo/deportivo)
- Zonas de Nuevos Desarrollos
- Cultivos de regadío



Leyenda

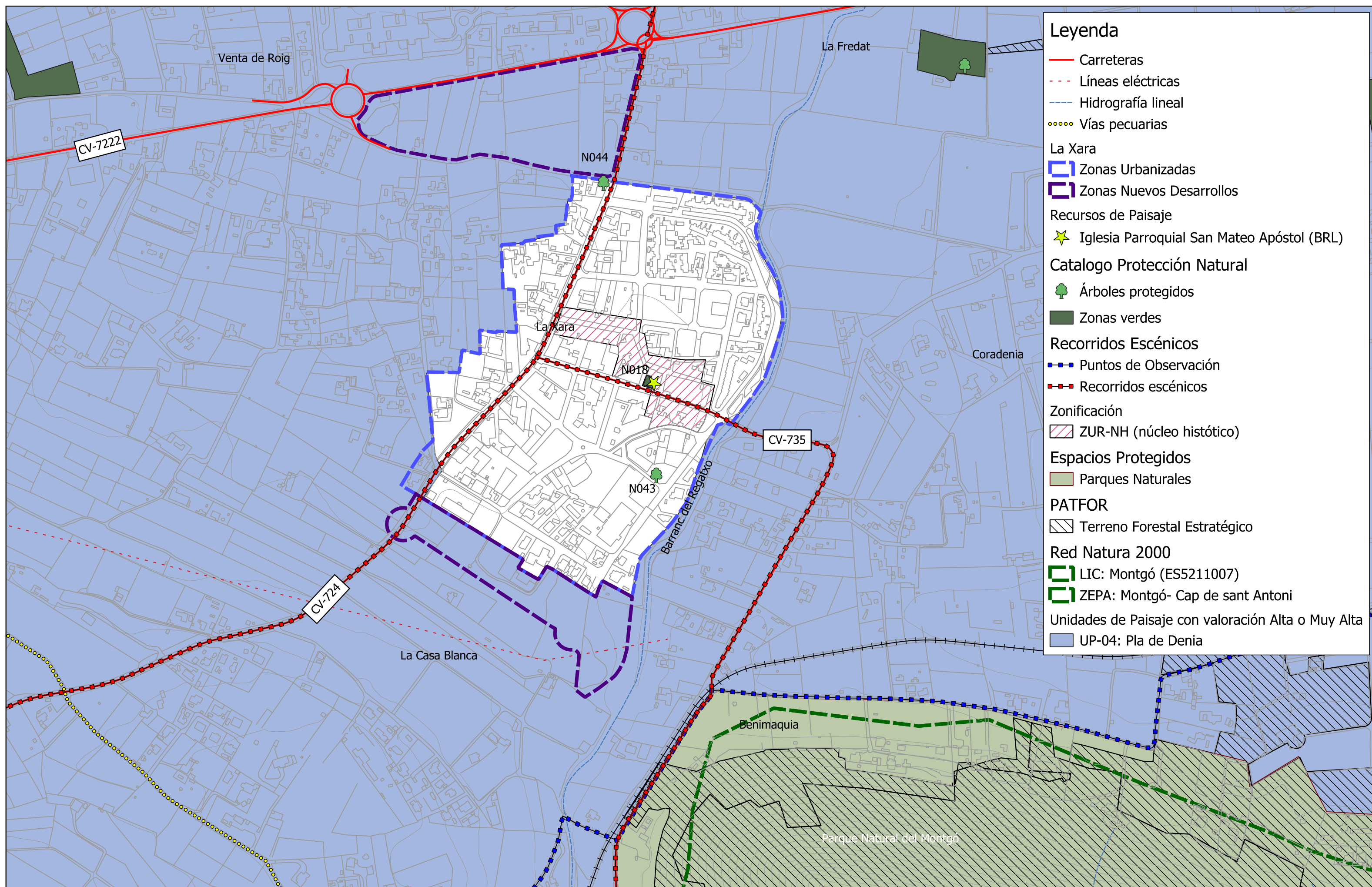
- Carreteras
- - - Líneas eléctricas
- - - Hidrografía lineal

La Xara

- Zonas Urbanizadas
- Zonas Nuevos Desarrollos

Planeamiento: zonificación

- ZUR-NH-Major la Xara
- ZUR-RE-Ca la Xara
- ZUR-RE-Escoles
- ZUR-RE-Muntanyeta
- ZUR-RE-Travessia Xara
- ZUR-RE-Ximo Almassera
- ZUR-RE-Carrer Pedreguer
- ZND-RE-1.3 Pinaret
- ZND-TR-1.2 Mistelera



Leyenda

- Carreteras
- - - Líneas eléctricas
- - - Hidrografía lineal
- Vías pecuarias
- La Xara**
- Zonas Urbanizadas
- Zonas Nuevos Desarrollos
- Recursos de Paisaje**
- ★ Iglesia Parroquial San Mateo Apóstol (BRL)
- Catalogo Protección Natural**
- 🌳 Árboles protegidos
- Zonas verdes
- Recorridos Escénicos**
- Puntos de Observación
- Recorridos escénicos
- Zonificación**
- ZUR-NH (núcleo histórico)
- Espacios Protegidos**
- Parques Naturales
- PATFOR**
- Terreno Forestal Estratégico
- Red Natura 2000**
- LIC: Montgó (ES5211007)
- ZEPA: Montgó- Cap de sant Antoni
- Unidades de Paisaje con valoración Alta o Muy Alta**
- UP-04: Pla de Dénia