



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Habitatge,
Obres Públiques i Vertebració
del Territori

**GUIA D'INTERPRETACIÓ i APLICACIÓ de les
NORMES URBANÍSTIQUES TRANSITÒRIES DE DÈNIA
(DOGV 8466 17.01.2019)**



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Habitatge,
Obres Públiques i Vertebració
del Territori

Per acord del Consell, de 21/12/2018, es van aprovar les Normes Urbanístiques Transitòries del municipi de Dénia (NUT) que, publicades en el DOCV nº 8466, de 17/01/2019, van entrar en vigor el dia següent a la publicació.

Des d'aleshores en la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (DGOTUP) s'han atès nombroses consultes i preguntes en relació amb la interpretació i aplicació pràctica del seu contingut.

En eixe sentit, el punt 2 de la Disposició Addicional Segona (DA2ª.2) estableix que «La interpretació de les NUT correspon a la Generalitat sense perjudi de l'ajuntament de Dénia en l'àmbit de les seues competències».

Esta guia pretén donar resposta, de manera clara i sintètica, als dubtes generals manifestats des de l'aprovació de les NUT, contribuint alhora a facilitar la correcta aplicació de las disposicions reglamentàries elaborades des d'aquesta administració. Per tant, la seua utilitat és vàlida tant per a la ciutadania com per als òrgans administratius als quals, en l'exercici de les seues competències i atribucions, els correspon aplicar les NUT mitjançant actes administratius (com llicències o altres autoritzacions), o també en el supòsit d'exercici de les potestats administratives en matèria de disciplina urbanística. Convé tenir present que el contingut de la guia recull únicament aclariments i criteris interpretatius sense força normativa ni capacitat de crear o imposar conseqüències jurídiques als interessats o les interessades, per la qual cosa els seues efectes té bàsicament el caràcter de directriu.

Per tot això, s'aprova la present Guia d'interpretació i aplicació de les Normes Urbanístiques Transitòries de Dénia.

La Directora General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Habitatge,
Obres Públiques i Vertebració
del Territori

PARCEL·LA RESIDUAL

A. TEXT LEGAL

Norma urbanística 1.6 (paràgraf 4) de les Normes Transitòries de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019): *"Es considerarà parcel·la residual aquella que malgrat tenir dimensió inferior a l'establerta en la corresponent Fitxa de Zona, provinga de reparcel·lació o segregació legalment autoritzada i, per tant, amb títol habilitant per a poder ser edificada encara sent inferior a la mínima establerta en la Fitxa de Zona, sempre que la seua superfície siga superior a 800 m²."*

B. DUBTE

Excepcions al concepte de "parcel·la residual" establert en la norma urbanística 1.6 (paràgraf 4) de les NUT, en concret en àmbits en què siga admissible la tipologia d'habitatge aïllat quan les parcel·les confrontades estiguen edificades.

C. PROPOSTA D'INTERPRETACIÓ:

La **parcel·la residual** és la que té una **superfície igual o superior a 800 metres i títol habilitant** (reparcel·lació o llicència).

El límit operatiu de parcel·la residual s'aplica amb el caràcter general fixat en la norma urbanística 1.6 de les NUT, respecte d'aquelles zones en què la parcel·la mínima siga igual o superior a 800 m².

No obstant això, **aquest límit no resultarà d'aplicació respecte a la Fitxa de Zona que admeta una superfície inferior** a aquest límit i on únicament s'exigirà el títol habilitant (reparcel·lació o llicència), obviant la limitació quantitativa.

Fitxes en què la parcel·la mínima és l'existent: D-01; D-02; D-06; P-01; X-01; X-05; JP-01; JP-02 i JP-06

Fitxes en què la parcel·la mínima és 600m²: X-02

Fitxes en què la parcel·la mínima és 500m²: PL-01

Fitxes en què la parcel·la mínima és 400m²: JP-03

En la fitxa RB-01 es preserva la denominada parcel·lació històrica mitjançant el complex immobiliari.

Per tant, **la superfície de 800 m² sols pot excepcionar-se en aquells àmbits en què la Fitxa de Zona admeta una superfície inferior** i no de forma genèrica respecte qualsevol àmbits de tipologia d'habitatge aïllat, ni tan sols quan les parcel·les confrontades estiguen edificades.

APROFITAMENT OBJECTIU

A. TEXT LEGAL

B. DUBTE

Funcionament i aplicació pràctica de l'aprofitament objectiu en les Fitxes de Zona de les NUT.

C. PROPOSTA D'INTERPRETACIÓ

La quantificació en m^2/m^2 de l'aprofitament objectiu previst en les Fitxes de Zones de les NUT es predica respecte de la tipologia edificatòria que, en cada fitxa, té la consideració d'arquetípica i que, d'entre les admeses, és la que té assignat el coeficient d'edificabilitat menor. Establida la igualtat entre aprofitament objectiu i tipologia arquetípica, a la resta de tipologies se'ls assigna un coeficient d'edificabilitat que ha d'entendre's ponderat respecte de l'arquetípic en termes de valor econòmic en el mercat immobiliari de Dénia.

En altres paraules: la quantificació concreta dels coeficients d'edificabilitat de cadascuna de les tipologies admeses en una determinada Fitxa de Zona, expressa una relació d'igualtat amb la considerada arquetípica en cada zona en tant el seu valor de mercat queda igualat -ponderat- per l'aplicació del coeficient que, per a cada tipologia i per a cada zona, resulta d'aplicació.

Per tant, **l'aprofitament objectiu és el resultat d'aplicar, per a la tipologia corresponent que materialitze un determinat projecte d'edificació, el coeficient d'edificabilitat neta que li assigne la Fitxa de Zona de què es tracte**. Així doncs, l'aprofitament objectiu té un mer valor teòric a l'efecte de preservar l'aplicació del principi constitucional d'igualtat en absència en les NUT d'aprofitament tipus.

IMPLANTACIONS TERCIÀRIES

A. TEXT LEGAL

Apartat 4.2 "ÚS GLOBAL RESIDENCIAL" de les Normes Urbanístiques de les NUT del municipi de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019):

" (...) Compatibilitat ús residencial

En les zones d'ús global residencial es podran desenvolupar amb caràcter general, sense perjudi d'allò establert en la corresponent normativa específica, altres usos sotmesos al següent règim de compatibilitat:

En les zones d'ús global residencial unitari: (...) b) Sols s'autoritza l'ús terciari corresponent a consultes mèdiques, laboratoris, farmàcies i despatxos professionals.

En les zones d'ús global residencial múltiple: (...) b) És compatible l'ús terciari amb les següents limitacions:

- Usos hotelers que es desenvoluparan o bé en edifici exclusiu, o en un edifici comú, en qualsevol planta però amb accessos independents, tret en aquells casos en què la fitxa de zona exigeix parcel·la independent per a noves implantacions.*
- Despatxos professionals i consultes mèdiques, en qualsevol situació de l'edifici.*
- La resta d'usos terciaris es desenvoluparà o en edifici exclusiu o en les plantes inferiors a la baixa i primera de l'edifici, estant comunicades entre sí estes plantes mitjançant accessos diferents als dels habitatges, tret en aquells casos en què la fitxa de zona exigeix parcel·la independent per a noves implantacions.*
- L'ús comercial que tinga consideració de gran superfície comercial sols s'admetrà en edifici exclusiu.*

Apartat 4.4. "USO GLOBAL TERCIARIO de les Normes Urbanístiques de les NUT del municipi de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019):

"(...) Les condicions urbanístiques de l'ús terciari vénen regulades en les corresponents Fitxes de Zona. Els terciaris no inclosos en dites fitxes es regiran pels paràmetres de la zona".

Fitxes MO-01, LN-01, LN-02, D-05 i S-08 de les Normes Transitòries de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019):

"ALTRES CONDICIONS.

Les noves implantacions terciàries que suposen afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials,...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, havent de justificar en el seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran, en situació diferent de l'anterior, les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'ells on ja s'hi haguera autoritzat amb anterioritat tals activitats o haguera estat construïda amb tal fi conforme al planejament anterior."

"Els bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres d'oci i espectacles, només podran autoritzar-se en parcel·les mínimes de 3.000 m², llevat que les ordenances de regulació d'usos ho impedeixen."

Fitxa S-04 de les Normes Transitòries de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019):

“ALTRES CONDICIONS.

Totes excepte grans superfícies comercials i TRE.1 Pbs y TRE.3 tret R/Dep que sí es permeten (Anex 3. Usos). Les noves implantacions terciàries que suposen afluència important de públic (restaurants, espectacles, oci, grans superfícies comercials,...) s'establiran únicament en parcel·la física independent, havent de justificar en el seu interior la dotació d'aparcaments. S'admetran, en situació diferent de l'anterior, les activitats ja implantades en l'actualitat i les que s'implanten en un futur en edificis o parts d'ells on ja s'hi haguera autoritzat amb anterioritat tals activitats o haguera estat construïda amb tal fi conforme al planejament anterior”

Fitxes PL-01 i PL-02 de les Normes Transitòries de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019):

“USOS COMPATIBLES.

Terciari excepte establiments hotelers”.

B. DUBTES

Requisits per a la implantació d'activitats de bars, restaurants, grans superfícies comercials i centres d'esbarjo i espectacles en edificis o parts d'ells on ja s'hi haguera autoritzat amb anterioritat tals activitats o hagueren estat construïdes amb tal fi conforme al planejament anterior.

C. PROPOSTA D'INTERPRETACIÓ

La implantació *ex novo* de determinades activitats terciàries que suposen afluència important de públic exigeix la seva ubicació en parcel·la exempta (amb un mínim de 3.000 m² de superfície). Les activitats que suposen afluència importat de públic* únicament poden implantar-se en els àmbits corresponents a les Fitxes de Zona MO-01; LN-01; LN-02; D-05; S-04 i S-08 de les NUT.

Activitat de nova implantació (*ex novo*): aquella que no s'implante en edificis o parts d'ells on ja s'hi haguera autoritzat amb anterioritat tals activitats o hagueren estat construïdes amb tal fi conforme al planejament anterior.

Si en l'edifici o part de l'edifici on es pretén la implantació d'una activitat terciària de les esmentades s'haguera autoritzat amb anterioritat tals activitats o haguera estat construït amb tal fi conforme al planejament anterior no es requerirà parcel·la de superfície mínima de 3.000 m².

*Important afluència de públic: Correspondrà als Serveis Tècnics municipals concretar aquest concepte en funció de l'aforament.

Reserva d'aparcament: resulta d'aplicació el que es disposa en els apartats 5.3 i 5.4 de l'Annex IV LOTUP, sense perjudici de l'eventual legislació sectorial que resulte d'aplicació.

S'adjunta taula resum que recull les condicions aplicables en diferents casos:

TERCIARI		ZONES		REGULACIÓ ESPECÍFICA
		INCOMPATIBLE	COMPATIBLE	
Activitats terciàries existents a l'entrada en vigor NUT		--	Totes	Segons règim jurídic de la seua autorització habilitant.
Activitats terciàries noves en edifici o part d'edifici preexistent on s'hagueren autoritzat amb anterioritat tals activitats o s'haguera construït amb tal fi.		--	Totes	Les que generen gran aflluència de públic sols en les zones MO-01, LN-01, LN-02, D-05, S-04 i S-08.
Activitats terciàries <i>ex novo</i> .	Activitats de gran aflluència de públic, grans superfícies comercials i centres d'oci, restauració i espectacles.	En les zones on les fitxes específiques no ho recullen expressament com compatible.	MO-01	En zones on s'especifica la compatibilitat, en parcel·la individual major o igual a 3000 m ² , amb pàrquing en l'interior de la parcel·la.
			LN-01	
			LN-02	
			D-05	
			S-08	
	Establiments hotelers	PL-01	En les zones on les fitxes específiques no ho recullen expressament com incompatible.	En edificació singular sols s'admetrà hotel en zones amb tipologia BA.
PL-02				
Resta d'usos terciaris		--	Totes	

SÒL RURAL

A. TEXT LEGAL

Consideració general cinquena (CGQ) i apartat 1.C), tots dos de la Memòria de les Normes Transitòries de Dénia (DOGV 8466 17.01.2019).

Consideració general cinquena de la Memòria:

“Cinquena. Respecte del sòl rural.

Es correspon amb el que es defineix en l'article 21.2. a TRLSRU i amb l'exclòs en les NUT de la categoria d'urbanitzat, conforme a l'article 21.2.b in fine TRLSRU. En aquesta categoria de sòl ha de distingir-se, a l'efecte de règim jurídic, entre els sòls protegits en virtut de la seua legislació sectorial específica o d'un instrument de planejament en vigor -que s'ajustaran al règim jurídic derivat d'aquella o d'aquests- i la resta de sòls, als quals resultarà aplicable el que es preveu en la disposició transitòria novena LOTUP; amb el benentès que podran autoritzar-se iniciatives d'ús i utilització en aquesta última classe de sòls en els termes establerts en l'esmentada disposició transitòria novena in fine”.

Apartat tercer de la Memòria

“3. Categorització específica del sòl.

Seguint els criteris exposats en les consideracions generals segona i quarta i a l'efecte d'establir el règim urbanístic que figura en les corresponents fitxes de zona es distingeix, en el terme municipal de Dénia, entre sòl en situació bàsica rural i sòls urbanitzats.

1) En els sòls en situació bàsica rural es distingeixen les situacions següents:

1.A) Sòls protegits. Ja hagen de considerar-se com a tals segons la LOTUP (disposició addicional novena) o com a conseqüència de resultar afectats per plans d'acció territorial o de normativa sectorial específica. A aquests sòls els serà aplicable el règim específic d'aquells plans d'acció territorial, de la normativa sectorial que els afecte o la pròpia de la categoria del sòl no urbanitzable protegit segons la LOTUP.

1.B) Sòl comú en el qual no existeix protecció. On resulta aplicable el règim general de la LOTUP per al sòl no urbanitzable comú.

1.C) Sòl rural amb pla especial. On seran aplicables les determinacions que deriven del Pla especial corresponent».

B. DUBTE

Contradicció entre la consideració general cinquena i l'apartat 3.1, que regula la categorització específica del sòl, tots dos de la Memòria. En concret, la remissió a la Disposició Transitòria 9a (DT9) LOTUP que efectua la consideració general cinquena pot resultar contradictòria amb l'aplicabilitat del règim general de la LOTUP per al sòl no urbanitzable comú que estableix l'apartat 1.B) també de la memòria.

C. PROPOSTA D'INTERPRETACIÓ:

No existeix contradicció entre ambdues previsions de la Memòria, ja que són d'aplicació successiva de forma que resulta d'aplicació al sòl rural de Dénia el règim que s'estableix en la DT9 LOTUP i, en conseqüència, ha de considerar-se a priori com a sòl no urbanitzable protegit tot el sòl rural de Dénia.

Això no obstant, atès que la mateixa DT9 admet prova en contrari, allí on cas per cas s'acredite la inexistència de valor a protegir podrà admetre's d'aplicació el règim general de la LOTUP per al sòl no urbanitzable comú; tot això per així establir-ho tant la consideració general cinquena, com l'apartat 1A) de l'epígraf 3 de la Memòria de les NUT.

Per tant, els Serveis Territorials d'Urbanisme de la Conselleria (òrgan competent dins de la mateixa) avaluaran, per a cada supòsit concret, la existència o no de valors sempre que s'argumente. Comprovada aquesta queda trencada la cautelar de la DT9 i procedeix seguir amb l'aplicació de l'apartat 1.B) de l'epígraf 3 de la Memòria de les NUT.