

## **Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori**

*ACORD de 21 de desembre de 2018, del Consell, d'aprovació de les normes urbanístiques transitòries del municipi de Dénia. [2019/189]*

La Sentència del Tribunal Suprem (TS) núm. 1145/2017, de 29 de juny, va declarar la nul·litat del règim urbanístic transitori (d'ara endavant RUT) del municipi de Dénia aprovat pels decrets del Consell 54/2013, de 26 d'abril, i 112/2013, de 2 d'agost, de modificació de l'anterior. La sentència esmentada va motivar l'anul·lació en la falta de participació pública durant el procediment d'aprovació del RUT.

L'aprovació del RUT pel Consell va respondre a la urgent necessitat de suplir la manca de planejament urbanístic municipal, de caràcter general, conseqüència de la Sentència del TS de 13.09.2012, confirmatòria d'una anterior del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), de declaració de nul·litat del Pla general transitori de Dénia (PGTD) aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant, de 25.05.2007; el que va comportar la reviviscència del Pla general (PG) de Dénia de 1972, la manifesta obsolescència del qual va determinar la necessitat que el Consell aprovara el RUT per a evitar els eventuais perjudicis derivats de l'entrada en vigor de l'obsolet Pla general de 1972 al mateix temps que, amb això, es pretenia preservar la viabilitat de l'ordenació del nou Pla general que, aleshores, estava redactant l'Ajuntament.

Coneguda la sentència anul·lativa de 29.06.2017 l'Ajuntament de Dénia, mitjançant acord plenari de 21.07.2017, va sol·licitar al Consell la suspensió del PG de Dénia de 1972 i dels diversos plans parcials que es van elaborar pel mateix ajuntament per a establir l'ordenació detallada de diferents àmbits del terme municipal; com també que el mateix Consell dicte un nou règim urbanístic transitori mentre s'aprova el nou Pla general estructural de Dénia.

Atenent el que va sol·licitar l'Ajuntament de Dénia, el Consell, en data 28.07.2017 (DOGV 01.08.2017), va adoptar el següent acord:

### *«Primer. Suspensió del Pla general de Dénia de 1972.*

Se suspén la vigència del PG de Dénia, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de 1972. La suspensió comprén no solament el PG en si, sinó també els instruments de planejament següents:

1. Pla parcial del nucli urbà i la seua zona d'influència, 1976.
2. Pla parcial massís del Montgó, 1976.
3. Pla parcial polígon industrial, 1973.
4. Pla de reforma interior i extensió de les zones nord i sud de Dénia, de 1966.

Suspensió que s'acorda atesa la inadequació d'aquests planejaments a la realitat municipal actual; falta ja apreciada amb anterioritat i per la qual es van formular el PGT 2005/07 i el RUT de 2013.

### *Segon. Normes transitòries d'urgència.*

Es disposa l'inici del procediment per a l'aprovació d'unes normes urbanístiques transitòries (NUT) per al municipi de Dénia, que hauran de redactar-se i tramitar-se en els termes previstos en l'article 44.6 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, D'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. Aquest procediment inclourà, en tot cas, el preceptiu tràmit d'informació pública.»

En compliment del transcrit mandat del Consell, la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge va redactar un document de versió preliminar de NUT que va sotmetre a informació pública, per termini de 20 dies hàbils, mitjançant publicació en el DOGV núm. 8191, de 15.12.2017. Durant el període esmentat es van presentar un total de 94 al·legacions, i el contingut de les estimades ha passat a integrar-se en aquest document de NUT per a aprovació definitiva. En la memòria del document s'abunda el comentari sobre aquestes al·legacions, la seua entitat i abast i les concretes particularitats de les més importants d'elles. Les normes, a més de la memòria, consten de normes urbanístiques pròpiament dites, plans d'ordenació i fitxes de zona.

## **Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio**

*ACUERDO de 21 de diciembre de 2018, del Consell, de aprobación de las normas urbanísticas transitorias del municipio de Dénia. [2019/189]*

La Sentencia del Tribunal Supremo (TS) núm. 1145/2017, de 29 de junio, declaró la nulidad del régimen urbanístico transitorio (en adelante RUT) del municipio de Dénia aprobado por los decretos del Consell 54/2013, de 26 de abril, y 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del anterior. La citada sentencia motivó la anulación en la falta de participación pública durante el procedimiento de aprobación del RUT.

La aprobación del RUT por el Consell respondió a la urgente necesidad de suplir la carencia de planeamiento urbanístico municipal, de carácter general, consecuencia de la sentencia del TS de 13.09.2012, confirmatoria de una anterior del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), de declaración de nulidad del Plan general transitorio de Dénia (PGTD) aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de 25.05.2007; lo que comportó la reviviscencia del Plan general (PG) de Dénia de 1972, cuya manifesta obsolescencia determinó la necesidad de que el Consell aprobase el RUT para evitar los eventuales perjuicios derivados de la entrada en vigor del obsoleto Plan general de 1972 al tiempo que, con ello, se pretendía preservar la viabilidad de la ordenación del nuevo Plan general que, entonces, estaba redactando el Ayuntamiento.

Conocida la Sentencia anulatoria de 29.06.2017 el Ayuntamiento de Dénia, mediante Acuerdo plenario de 21.07.2017, solicitó del Consell la suspensión del PG de Dénia de 1972 y de los diversos planes parciales que se elaboraron por el propio ayuntamiento para establecer la ordenación pormenorizada de distintos ámbitos del término municipal; así como que, por el propio Consell, se dictase un nuevo régimen urbanístico transitorio en tanto estuviese aprobado el nuevo Plan general estructural de Dénia.

Atendiendo a lo solicitado por el Ayuntamiento de Dénia, el Consell, en fecha 28.07.2017 (DOGV 01.08.2017), adoptó el siguiente acuerdo:

### *«Primero. Suspensión del Plan general de Dénia de 1972.*

Se suspende la vigencia del PG de Dénia aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 1972. La suspensión alcanza no solo al PG en sí, sino también a los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Plan parcial del casco urbano y su zona de influencia, 1976.
2. Plan parcial monte Montgó, 1976.
3. Plan parcial polígono industrial, 1973.
4. Plan de reforma interior y extensión de las zonas norte y sur de Dénia, de 1966.

Suspensión que se acuerda dada la inadecuación de dichos planeamientos a la realidad municipal actual; falta ya apreciada con anterioridad y por la que se formularon el PGT 2005/07 y el RUT de 2013.

### *Segundo. Normas transitorias de urgencia.*

Se dispone el inicio del procedimiento para la aprobación de unas normas urbanísticas transitorias (NUT) para el municipio de Dénia, que deberán redactarse y tramitarse en los términos previstos en el artículo 44.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Dicho procedimiento incluirá, en todo caso, el preceptivo trámite de información pública.»

En cumplimiento del transcrito mandato del Consell, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje redactó un documento de versión preliminar de NUT que sometió a información pública, por plazo de 20 días hábiles, mediante publicación en el DOGV núm. 8191, de 15.12.2017. Durante el citado período se presentaron un total de 94 alegaciones, pasando el contenido de las estimadas a integrarse en este documento de NUT para aprobación definitiva. En la memoria del documento se abunda el comentario sobre dichas alegaciones, su entidad y alcance y las concretas particularidades de las más importantes de ellas. Las normas, además de la memoria, constan de normas urbanísticas propiamente dichas, planos de ordenación y fichas de zona.

La redacció de les esmentades NUT del municipi de Dénia troba marc legal habilitant en el que es disposa en l'article 66.3 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP); en la virtut de la qual s'aproven aquestes normes.

En conseqüència, en virtut del que s'ha exposat, vista la sol·licitud formulada per l'Ajuntament de Dénia, i a proposta de la consellera d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, el Consell, prèvia deliberació, en la reunió de 21 de desembre de 2018,

## ACORDA

### *Primer*

Aprovar les normes urbanístiques transitòries del municipi de Dénia, el contingut de les quals constituirà el règim urbanístic aplicable en el terme municipal de Dénia en els termes que en el mateix document consten i el text de les quals es publica com a annex d'aquest acord.

### *Segon*

Les normes urbanístiques transitòries del municipi de Dénia entraran en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i romandran en vigor fins a l'aprovació del Pla general estructural de Dénia. Els plans d'ordenació i les fitxes de zona a què es refereix la norma estaran disponibles en la pàgina web de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori <http://www.habitatge.gva.es/es/web/urbanismo>.

València, 21 de desembre de 2018

La consellera secretària,  
MÓNICA OLTRA JARQUE

## ANNEX

### *Normes urbanístiques transitòries del municipi de Dénia*

#### *Índex*

1. Preàmbul
2. Memòria
3. Normes urbanístiques
4. Plans
5. Fitxes de zona

## PREÀMBUL

1. La sentència del Tribunal Suprem (TS) núm. 1145/2017, de 29 de juny, va declarar la nul·litat del règim urbanístic transitori (RUT) del municipi de Dénia aprovat pels decrets del Consell núm. 54/2013, de 26 d'abril i 112/2013, de 2 d'agost, de modificació de l'anterior. La sentència esmentada va motivar l'anul·lació en la falta de participació pública durant el procediment d'aprovació del RUT.

L'aprovació del RUT pel Consell va respondre a la urgent necessitat de suplir la manca de planejament urbanístic municipal, de caràcter general, conseqüència de la sentència del TS de 13.09.2012, confirmatòria d'una anterior del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), de declaració de nul·litat del Pla general transitori de Dénia (PGTD) aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant, de 25.05.2007; el que va comportar la reviviscència del Pla general PG de Dénia de 1972, la manifesta obsolescència del qual va determinar la necessitat que el Consell aprovara el RUT per a evitar els eventuais perjudicis derivats de l'entrada en vigor de l'obsolet Pla general de 1972 al mateix temps que, amb això, es pretenia preservar la viabilitat de l'ordenació del nou Pla general que, aleshores, estava redactant l'ajuntament.

2. Coneguda la sentència anul·lativa de 29.06.2017 l'Ajuntament de Dénia, mitjançant acord plenari de 21.07.2017, va sol·licitar del Consell:

«1r. La suspensió del PG de Dénia de 1972 i dels plans parcials que, no constituint base de relació contractual amb tercers, es van elaborar

La redacción de las citadas NUT del municipio de Dénia encuentra marco legal habilitante en lo dispuesto en el artículo 66.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP); en cuya virtud se aprueban estas normas.

En consecuencia, en virtud de lo expuesto, vista la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Dénia, y a propuesta de la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, el Consell, previa deliberación, en la reunión de 21 de diciembre de 2018,

## ACUERDA

### *Primero*

Aprobar las normas urbanísticas transitorias del municipio de Dénia, cuyo contenido constituirá el régimen urbanístico aplicable en el término municipal de Dénia en los términos que en el propio documento constan y cuyo texto se publica como anexo de este acuerdo.

### *Segundo*

Las normas urbanísticas transitorias del municipio de Dénia entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y permanecerán en vigor hasta la aprobación del Plan general estructural de Dénia. Los planos de ordenación y las fichas de zona a los que se refiere la norma estarán disponibles en la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio <http://www.habitatge.gva.es/es/web/urbanismo>.

València, 21 de diciembre de 2018

La consellera secretaria,  
MÓNICA OLTRA JARQUE

## ANEXO

### *Normas urbanísticas transitorias del municipio de Dénia*

#### *Índice*

1. Preámbulo
2. Memoria
3. Normas urbanísticas
4. Planos
5. Fichas de zona

## PREÁMBULO

1. La sentencia del Tribunal Supremo (TS) núm. 1145/2017, de 29 de junio, declaró la nulidad del Régimen Urbanístico Transitorio (RUT) del municipio de Dénia aprobado por los Decretos del Consell núm. 54/2013, de 26 de abril y 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del anterior. La citada sentencia motivo la anulación en la falta de participación pública durante el procedimiento de aprobación del RUT.

La aprobación del RUT por el Consell respondió a la urgente necesidad de suplir la carencia de planeamiento urbanístico municipal, de carácter general, consecuencia de la sentencia del TS de 13.09.2012, confirmatoria de una anterior del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), de declaración de nulidad del Plan General Transitorio de Dénia (PGTD) aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de 25.05.2007; lo que comportó la reviviscencia del Plan General PG de Dénia de 1972, cuya manifesta obsolescencia determinó la necesidad de que el Consell aprobase el RUT para evitar los eventuales perjuicios derivados de la entrada en vigor del obsoleto Plan General de 1972 al tiempo que, con ello, se pretendía preservar la viabilidad de la ordenación del nuevo Plan General que, entonces, estaba redactando el ayuntamiento.

2. Conocida la sentencia anulatoria de 29.06.2017 el ayuntamiento de Dénia, mediante acuerdo plenario de 21.07.2017, solicitó del Consell:

«1.º. La suspensión del PG de Dénia de 1972 y de los planes parciales que, no constituyendo base de relación contractual con terceros, se

per l'ajuntament de Dénia per a determinar l'ordenació detallada de diversos àmbits:

1. Pla parcial del nucli urbà i la seua zona d'influència.
2. Pla parcial massís del Montgó.
3. Pla parcial polígon industrial."

«2. Dictar un nou règim transitori, mentre s'aprova el nou Pla general estructural (PGE), en avançat estat de tramitació, que permeta que puga continuar desenvolupant-se un mínim acceptable d'activitat urbanística; i que, a més:

- a) possibilita la immediata edificació del nou col·legi d'educació inicial i primària La Xara
- b) ídem del nou centre d'educació especial Raquel Payà
- c) incorpore una solució a la sentència sobre la finca La Baronesa 1

El contingut documental del nou RUT seria el següent:

– una nova normativa urbanística transitòria (NUT)  
– un Catàleg de béns i espais protegits que, redactat per l'arquitecte J. Ivars Pérez i l'arqueòleg J. Castelló Marí, al juny de 2017, s'integraria en el nou PGE (però que ha aconseguit ja formalitzar-se i compta amb l'informe favorable emés pels serveis autonòmics de Cultura) i substituiria el Pla de protecció del patrimoni historicoartístic, de 1986, del qual se sol·licita també la suspensió"

Atenent el que ha sol·licitat l'Ajuntament de Dénia, el Consell, en data 28.07.2017 (DOGV 01.08.2017), va adoptar l'acord següent:

*«Primer. Suspensió del Pla general de Dénia de 1972.*

Se suspén la vigència del PG de Dénia, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de 1972. La suspensió comprén no solament el PG en si, sinó també els instruments de planejament següents:

1. Pla parcial del nucli urbà i la seua zona d'influència, 1976.
2. Pla parcial massís del Montgó, 1976.
3. Pla parcial polígon industrial, 1973.
4. Pla de reforma interior i extensió de les zones nord i sud de Dénia, de 1966.

Suspensió que s'acorda atesa la inadequació d'aquests planejaments a la realitat municipal actual; falta ja apreciada amb anterioritat i per la qual es van formular el PGT 2005/07 i el RUT de 2013."

*«Segon. Normes transitòries d'urgència.*

Es disposa l'inici del procediment per a l'aprovació d'unes normes urbanístiques transitòries (NUT) per al municipi de Dénia, que hauran de redactar-se i tramitar-se en els termes previstos en l'article 44.6 LOTUP2. Aquest procediment inclourà, en tot cas, el preceptiu tràmit d'informació pública."

En compliment del transcrit mandat del Consell, la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge va redactar un document de versió preliminar de NUT que va sotmetre a informació pública, per termini de 20 dies hàbils, mitjançant publicació en el DOGV núm. 8191, de 15.12.2017. Durant el període esmentat es van presentar un total de 94 al·legacions, i el contingut de les estimades ha passat a integrar-se en el present document de NUT per a aprovació definitiva. En la memòria del document s'abunda el comentari sobre aquestes al·legacions, la seua entitat i abast i les concretes particularitats de les més importants d'elles."

3. El present document de NUT s'estructura en memòria, normes urbanístiques, plans d'ordenació i fitxes de zona (els plans d'ordenació i les fitxes estan disponibles en la pàgina web de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori). No inclouen el Catàleg de béns i espais protegits sol·licitat per l'ajuntament, la tramitació i aprovació del qual s'efectuarà amb el PGE. En la memòria, al marge de deixar clara la qüestió naturalista jurídica de les NUT, es justifiquen tant la categorització del sòl com l'ordenació que incorpora el document i es legitimen els paràmetres urbanístics de les fitxes de zona. Tant aquestes com els plans d'ordenació s'han elaborat a partir dels que figuraven en el RUT, si bé se'ls ha incorporat tant el contingut de les al·legacions estimades com els lògics canvis resultants del temps transcorregut des de l'entrada en vigor d'aquell. Finalment, en les normes urbanístiques s'ha introduït un major nombre de canvis, fruit de l'experiència obtinguda de l'aplicació pràctica del RUT, amb la pretensió de millorar-les.

elaboraron por el ayuntamiento de Dénia para determinar la ordenación pormenorizada de diversos ámbitos:

1. Plan Parcial del Casco Urbano y su Zona de Influencia.
2. Plan Parcial Monte Montgó.
3. Plan Parcial Polígono Industrial.»

«2. Dictar un nuevo régimen transitorio, en tanto se aprueba el nuevo Plan General Estructural (PGE), en avanzado estado de tramitación, que permita que pueda seguir desarrollándose un mínimo aceptable de actividad urbanística; y que, además:

- a) posibilite la inmediata edificación del nuevo Colegio de Educación Inicial y Primaria La Xara
- b) ídem del nuevo Centro de Educación Especial Raquel Payà
- c) incorpore una solución a la sentencia sobre la finca La Baronesa 1

El contenido documental del nuevo RUT sería el siguiente:

– una nueva Normativa Urbanística Transitoria (NUT)  
– un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que, redactado por el arquitecto J. Ivars Pérez y el arqueólogo J. Castelló Marí, en junio de 2017, se integraría en el nuevo PGE; pero que habiendo alcanzado ya su formalización, ha sido informado favorablemente por los servicios autonómicos de Cultura y que sustituiría al Plan de protección del Patrimonio Histórico-Artístico, de 1986, del que se solicita también la suspensión.»

Atendiendo a lo solicitado por el ayuntamiento de Dénia el Consell, en fecha 28.07.2017 (DOGV 01.08.2017), adoptó el siguiente acuerdo:

*«Primero. Suspensión del Plan General de Dénia de 1972.*

Se suspende la vigencia del PG de Dénia aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 1972. La suspensión alcanza no solo al PG en sí, sino también a los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Plan Parcial del Casco Urbano y su Zona de Influencia, 1976.
2. Plan Parcial Monte Montgó, 1976.
3. Plan Parcial Polígono Industrial, 1973.
4. Plan de Reforma Interior y extensión de las zonas norte y sur de Dénia, de 1966.

Suspensión que se acuerda dada la inadecuación de dichos planeamientos a la realidad municipal actual; falta ya apreciada con anterioridad y por la que se formularon el PGT 2005/07 y el RUT de 2013».

*«Segundo. Normas Transitorias de Urgencia.*

Se dispone el inicio del procedimiento para la aprobación de unas Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) para el municipio de Dénia, que deberán redactarse y tramitarse en los términos previstos en el artículo 44.6 LOTUP2. Dicho procedimiento incluirá, en todo caso, el preceptivo trámite de información pública.»

En cumplimiento del transcrito mandato del Consell, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje redactó un documento de versión preliminar de NUT que sometió a información pública, por plazo de 20 días hábiles, mediante publicación en el DOGV núm. 8191, de 15.12.2017. Durante el citado período se presentaron un total de 94 alegaciones, pasando el contenido de las estimadas a integrarse en el presente documento de NUT para aprobación definitiva. En el Memoria del documento se abunda el comentario sobre dichas alegaciones, su entidad y alcance y las concretas particularidades de las más importantes de ellas.

3. El presente documento de NUT se estructura en Memoria, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Fichas de Zona (los Planos de Ordenación y las fichas están disponibles en la página web de la conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio). No incluyen el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos solicitado por el ayuntamiento, cuya tramitación y aprobación se efectuará con el PGE. En la Memoria, al margen de dejar clara la cuestión naturalista jurídica de las NUT, se justifican tanto la categorización del suelo como la ordenación que incorpora el documento y se legitiman los parámetros urbanísticos de las Fichas de Zona. Tanto estas como los Planos de Ordenación se han elaborado a partir de los que figuraban en el RUT, si bien se les ha incorporado tanto el contenido de las alegaciones estimadas como los lógicos cambios resultantes del tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de aquel. Finalmente, en las Normas Urbanísticas se ha introducido un mayor número de cambios, fruto de la experiencia obtenida de la aplicación práctica del RUT, con la pretensión de mejorarlas.

4. Quant a la tramitació del document s'ha seguit, amb estricta observança, el mandat contingut en l'Acord del Consell de 28.07.2017, i s'ha procedit al tràmit d'informació pública del projecte de NUT mitjançant anunci publicat en el DOGV núm. 8191, de 15.12.2017; del resultat del qual s'ha deixat constància en l'expedient.

## MEMÒRIA

### 1. Consideracions generals.

#### *Primera. Respecte de la naturalesa jurídica de les NUT.*

Ha d'afirmar-se, d'entrada, que les NUT no són planejament urbanístic en sentit propi ni participen de la seua naturalesa jurídica; conclusió que resulta de la ponderació dels criteris següents:

– Conjuntural: ja que no sorgeixen com a conseqüència d'una reflexió sobre un determinat model territorial ni aspiren a repensar l'existent i proposar-ne un de nou; al contrari, el seu origen és accidentat i conseqüència d'una situació excepcional als inconvenients de la qual es pretén «posar un pegat»; sense que puguin entendre's al marge de la situació excepcional de què deriva (per a la qual constitueixen un remei provisional) i mancats, per tant, de proposta de model territorial pròpia plasmada en una determinada ordenació més paràmetres inherents.

– Temporal: ja que, al contrari que els plans urbanístics la vigència dels quals és indefinida i lligada a l'objectiu que els és propi (materialitzar una determinada proposta d'ordenació), estan delimitades en el temps a la duració de l'interval lligat a l'absència de planejament. La provisionalitat és consubstancial a la seua naturalesa i la seua temporalitat queda lligada al que tarde a solucionar-se la situació que les va fer nàixer.

– Abast limitat: en tant que els està vedat proposar model territorial, l'ordenació que incorporen ha de ser fruit de la plasmació de l'existent més el mínim necessari perquè aquella tinga una mínima coherència jurídica-territorial. Per tant, no poden anar més enllà de la mera fotografia de la realitat complementada amb el necessari perquè aquesta tinga sentit en termes d'alineacions, usos, tipologies edificatòries, etc.; paràmetres, tots ells, que en les NUT, tenen el seu origen en la realitat existent (de la qual no poden apartar-se) mentre que, en els plans urbanístics, l'ordenació és fruit, a més d'aquella realitat, de la potestat de planejament de l'Administració que li permet, fins i tot, separar-se d'aquella i crear, mitjançant l'exercici de la seua potestat discrecional, una realitat diferent. A les NUT això els està vedat.

De tot això resulta que les NUT no participen de la naturalesa jurídica dels plans urbanístics i, per tant, no són pla/planejament ni poden qualificar-se com a tal. La seua naturalesa és la pròpia del cautelar: simple normativa provisional per a eixir del pas mentre s'aprova el planejament que les derogarà.

#### *Segona. Respecte de la classificació del sòl.*

Ja que les NUT no participen de la naturalesa dels plans urbanístics (no són pla) no poden classificar sòl; i es limiten, per tant, a categoritzar-lo dins dels marges de l'article 21 TRLSRU3, en coherència amb la seua funció de normar «sobre l'existent». Els està vedat, doncs, crear/classificar sòl urbanitzable o establir proteccions en el sòl rural més enllà de les derivades de la legislació sectorial (les afeccions de la qual, lògicament, han d'assumir i reflectir). En coherència amb aquest punt de vista, les NUT de Dénia únicament diferencien entre sòl rural i urbanitzat, assignant una categoria o l'altra amb estricta subjecció al que es disposa en l'article 21 TRLSRU. En l'aplicació dels criteris/requisits exigits en aquest precepte per a la categorització de sòl urbanitzat està la justificació de l'assignació d'una categoria o l'altra.

D'aquesta manera, les NUT categoritzen com a sòl rural aquells sòls encara classificats com a urbans o aptes per a la urbanització en el planejament suspès (PG 1972) mentre no compleixen els requisits exigits en el punt 3 de l'esmentat article 21. Correlativament les NUT categoritzen com a sòl urbanitzat aquells sòls que, conforme a l'article 21.3 TRLSRU, a més d'estar integrats en malla urbana o estan totalment urbanitzats i disposen de tots els serveis urbanístics o poden arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents a través d'actuacions aïllades; negant la categoria

4. En cuanto a la tramitación del documento se ha seguido, con estricta observancia, el mandato contenido en el Acuerdo del Consell de 28.07.2017, habiéndose procedido al trámite de información pública del proyecto de NUT mediante anuncio publicado en el DOGV núm. 8191, de 15.12.2017; de cuyo resultado se ha dejado constancia en el expediente.

## MEMORIA

### 1. Consideraciones generales.

#### *Primera. Respecto de la naturaleza jurídica de las NUT.*

Debe afirmarse, de entrada, que las NUT no son planeamiento urbanístico en sentido propio ni participan de su naturaleza jurídica; conclusión que resulta de la ponderación de los siguientes criterios:

– Coyuntural: Puesto que no surgen como consecuencia de una reflexión sobre un determinado modelo territorial ni aspiran a repensar el existente y proponer uno novedoso; al contrario, su origen es accidentado y consecuencia de una situación excepcional cuyos inconvenientes se pretenden «parchear»; sin que puedan entenderse al margen de la situación excepcional de la que traen causa (para la que constituyen un remedio provisional) y carentes, por tanto, de propuesta de modelo territorial propia plasmada en una determinada ordenación más parámetros inherentes.

– Temporal: Ya que, al contrario que los planes urbanísticos cuya vigencia es indefinida y ligada al objetivo que les es propio (materializar una determinada propuesta de ordenación), están acotadas en el tiempo a la duración del impasse ligado a la ausencia de planeamiento. La provisionalidad es consustancial a su naturaleza y su temporalidad queda ligada a lo que tarde en solventarse la situación que las hizo nacer.

– Alcance limitado: En tanto les está vedado proponer modelo territorial, la ordenación que incorporen ha de ser fruto de la plasmación de lo existente más lo mínimo necesario para que aquella tenga una mínima coherencia jurídico-territorial. Por consiguiente, no pueden ir más allá de la mera fotografía de la realidad complementada con lo necesario para que esta tenga sentido en términos de alineaciones, usos, tipologías edificatorias, etc.; parámetros, todos ellos, que en las NUT, tienen su origen en la realidad existente (de la que no pueden apartarse) mientras que, en los planes urbanísticos, la ordenación es fruto, además de aquella realidad, de la potestad de planeamiento de la Administración que le permite, incluso, separarse de aquella y crear, mediante el ejercicio de su potestad discrecional, una realidad diferente. A las NUT eso les está vedado.

De todo ello resulta que las NUT no participan de la naturaleza jurídica de los planes urbanísticos y, por tanto, no son plan/planejamiento ni pueden calificarse como tal. Su naturaleza es la propia de lo cautelar: simple normativa provisional para salir del paso en tanto se aprueba el planeamiento que las derogará.

#### *Segunda. Respecto de la clasificación del suelo.*

Puesto que las NUT no participan de la naturaleza de los planes urbanísticos (no son plan) no pueden clasificar suelo; limitándose, por tanto, a categorizarlo dentro de los márgenes del artículo 21 TRLSRU3, en coherencia con su función de normar «sobre lo existente». Les está vedado, pues, crear/clasificar suelo urbanizable o establecer protecciones en el suelo rural más allá de las derivadas de la legislación sectorial (cuyas afecciones, lógicamente, deben asumir y reflejar). En coherencia con este punto de vista, las NUT de Dénia únicamente diferencian entre suelo rural y urbanizado, asignando una u otra categoría con estricta sujeción a lo dispuesto en el artículo 21 TRLSRU. En la aplicación de los criterios/requisitos exigidos en dicho precepto para la categorización de suelo urbanizado está la justificación de la asignación de una u otra categoría.

De este modo, las NUT categorizan como suelo rural aquellos suelos aún clasificados como urbanos o aptos para la urbanización en el planeamiento suspendido (PG 1972) en tanto en cuanto no cumplen los requisitos exigidos en el punto 3 del mencionado artículo 21. Correlativamente las NUT categorizan como suelo urbanizado aquellos suelos que, conforme al artículo 21.3 TRLSRU, además de estar integrados en malla urbana o están totalmente urbanizados y disponen de todos los servicios urbanísticos o pueden llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes a través de

d'urbanitzats a aquells que no complisquen aquestes condicions, encara que en el planejament històric de Dénia hagen sigut urbanitzables o urbans. Per tant, la categorització de sòl que incorporen les NUT no té caràcter constitutiu sinó de mera constatació dels requisits de l'article 21.3 i, per tant, qualsevol criteri interpretatiu relacionat amb la seua aplicació haurà d'ajustar-se, forçosament, a l'enunciat exposat.

*Tercera. Respecte de l'ordenació detallada i altres paràmetres urbanístics.*

Si, com s'ha dit, les NUT tenen vedat «inventar» ordenació (en el sentit de planificar *ex novo*) forçosament els seus plans d'ordenació no incorporaran, morfològicament, més que una fotografia de la xarxa viària existent, completada amb el necessari i indispensable per a la mínima funcionalitat de la malla urbana. En aquest sentit aquests plans es limiten a completar el viari existent sense apartar-se gens de la xarxa viària ja reflectida en el RUT i en instruments de planejament anul·lats que van ser aplicables durant anys, i han motivat gran part de la configuració de l'actual viari; document que, bo és recordar-ho, va ser aprovat per Ajuntament i Generalitat. Sobre aquesta qüestió és important considerar com a idea legitimadora d'aquesta metodologia operativa la de «ciutat ja existent»; concepte que, com a producte del desenvolupament històric del municipi, ofereix una morfologia urbana que les NUT respecten en les seues fitxes i plans d'ordenació. No pot obviar-se que la «ciutat existent» és resultat, urbanísticament, de l'aplicació dels successius instruments de planejament urbanístic que han estat en vigor a Dénia; particularment del PG de l'any 2006 i del Pla general transitori (PGT) de l'any 2007 i, sobretot i molt especialment, del RUT, del contingut i aplicació pràctica del qual són transsumpte les NUT. Per tant ha de tindre's en compte que, en cas de discrepància entre la realitat i les alineacions dels plans d'ordenació de les NUT's, prevaldrà la realitat física vistos els criteris exposats i donada l'escala (1:5000) d'aquests plans que no permet la precisió exigible per al replanteig d'alineacions.

El modus operandi exposat troba legitimació en diversa jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (TSJCV) que l'avalua. Així, ja la sentència núm. 1158/2015, de 30 de desembre, va establir -respecte del RUT- que no quedava acreditada ni l'arbitrarietat ni la desviació de poder invocades pel recurrent, considerant que «... el document està ben justificat mitjançant la seua memòria informativa i justificativa<sup>4</sup> i té per finalitat satisfer els interessos generals del municipi». És important recordar, respecte d'això, que totes les sentències del TSJCV de resolució de recursos contra el RUT han sigut favorables; i que si, fet i fet, va resultar anul·lat, va ser per un defecte de forma<sup>5</sup>; en cap cas per determinacions inherents al seu contingut documental o material, respecte de les quals el mateix tribunal es va pronunciar sempre positivament.

Més important encara resulta la sentència TSJCV núm. 1056/2014, de 19 de novembre, dictada respecte del règim urbanístic transitori de Castelló, en la qual el tribunal considera adequat a dret que aquest document es redacte sobre la base de les determinacions del PG de Castelló de l'any 2000 (que havia sigut anul·lat per sentència TS), acceptant la justificació continguda en el document aprovat que l'esmentat PG «... ha sigut l'instrument de planejament que durant dotze anys ha configurat les grans decisions relatives al desenvolupament de la ciutat de Castelló». El TSJCV confirma, d'aquesta manera, la conveniència que els règims urbanístics transitoris -RUT amb la LUV o NUT amb la LOTUP- respecten i assumisquen el model urbanístic preexistent sempre que d'això no es derive contravençió, en el material, amb la sentència que el va anul·lar.

En resum: les NUT, igual que el seu antecessor el RUT, es nodreixen de l'anterior planejament urbanístic de Dénia en aquells aspectes d'aquest que van resultar pacífics (en termes de litigis) i que, per haver estat en vigor durant prolongats períodes de temps<sup>7</sup> van tindre una considerable aplicació pràctica; generant, amb això, la transformació -a urbanitzat- d'un bon nombre de bosses de sòl i la subsegüent edificació d'aquest; i estructurant malles urbanes, tipologies edificatòries i entorns consolidats que les presents NUT no poden desconèixer si volen encaixar en la realitat existent. És per tant la «inèrcia historicista» que deriva del que s'ha descrit la que explica -i al temps legitima- el contingut de les NUT i, també, la que proporciona els criteris a seguir per a completar, en sòl urbanitzat, els buits edificatoris existents. Tot això sense

Actuaciones Aisladas; negando la categoría de urbanizados a aquellos que no cumplan tales condiciones, aún cuando en el planeamiento histórico de Dénia hayan sido urbanizables o urbanos. Por tanto, la categorización de suelo que incorporan las NUT no tiene carácter constitutivo sino de mera constatación de los requisitos del artículo 21.3 y, por consiguiente, cualquier criterio interpretativo relacionado con su aplicación habrá de ajustarse, forzosamente, al enunciado expuesto.

*Tercera. Respecto de la ordenación pormenorizada y demás parámetros urbanísticos.*

Si, como se ha dicho, las NUT tienen vedado «inventar» ordenación (en el sentido de planificar *ex novo*) forzosamente sus planos de ordenación no incorporarán, en lo morfológico, más que una fotografía de la red viaria existente, completada con lo necesario e indispensable para la mínima funcionalidad de la malla urbana. En este sentido dichos planos se limitan a completar el viario existente sin apartarse ni un ápice de la red viaria ya reflejada en el RUT y en instrumentos de planeamiento anulados que fueron de aplicación durante años, motivando gran parte de la configuración del actual viario; documento que, bueno es recordarlo, fue aprobado por ayuntamiento y Generalitat. Acerca de esta cuestión es importante considerar como idea legitimadora de dicha metodología operativa la de «ciudad ya existente»; concepto que, en tanto que producto del desarrollo histórico del municipio, ofrece una morfología urbana que las NUT respetan en sus fichas y planos de ordenación. No puede obviarse que la «ciudad existente» es resultado, en lo urbanístico, de la aplicación de los sucesivos instrumentos de planeamiento urbanístico que han estado en vigor en Dénia; particularmente del PG del año 2006 y del Plan General Transitorio (PGT) del año 2007 y, sobre todo y muy especialmente, del RUT, de cuyo contenido y aplicación práctica son trasunto las NUT. Por consiguiente debe tenerse en cuenta que, en caso de discrepancia entre la realidad y las alineaciones de los planos de ordenación de las NUT, prevalecerá la realidad física vistos los criterios expuestos y dada la escala (1:5000) de dichos planos que no permite la precisión exigible para el replanteo de alineaciones.

El modus operandi expuesto encuentra legitimación en diversa jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV) que lo avala. Así, ya la sentencia núm. 1158/2015, de 30 de diciembre, estableció -respecto del RUT- que no quedaba acreditada ni la arbitrariedad ni la desviación de poder invocadas por el recurrente, considerando que «...el documento está bien justificado mediante su memoria informativa y justificativa<sup>4</sup> y tiene por finalidad satisfacer los intereses generales del municipio». Es importante recordar, a este respecto, que todas las sentencias del TSJCV resolviendo recursos contra el RUT han sido favorables; y que si, a la postre, resultó anulado fue por un defecto de forma<sup>5</sup>; en ningún caso por determinaciones inherentes a su contenido documental o material, respecto de las que el propio tribunal se pronunció siempre positivamente.

Más importante aún resulta la sentencia TSJCV núm. 1056/2014, de 19 de noviembre, dictada respecto del Régimen Urbanístico Transitorio de Castellón, en la que el tribunal considera adecuado a derecho el que dicho documento se redacte sobre la base de las determinaciones del PG de Castellón del año 2.000 (que había sido anulado por sentencia TS), aceptando la justificación contenida en el documento aprobado de que dicho PG «...ha sido el instrumento de planeamiento que durante doce años ha configurado las grandes decisiones relativas al desarrollo de la ciudad de Castellón». El TSJCV confirma, de este modo, la conveniencia de que los regímenes urbanísticos transitorios -RUT con la LUV o NUT con la LOTUP- respeten y asuman el modelo urbanístico preexistente siempre que de ello no se derive contravençió, en lo material, con la sentencia que lo anuló.

En resumen: las NUT, al igual que su antecesor el RUT, se nutren del anterior planeamiento urbanístico de Dénia en aquellos aspectos del mismo que resultaron pacíficos (en términos de litigiosidad) y que, por haber estado en vigor durante prolongados períodos de tiempo<sup>7</sup> tuvieron una considerable aplicación práctica; generando, con ello, la transformación -a urbanizado- de un buen número de bolsas de suelo y la subsiguiente edificación del mismo; y estructurando mallas urbanas, tipologías edificatorias y entornos consolidados que las presentes NUT no pueden desconocer si quieren encajar en la realidad existente. Es por tanto la «inercia historicista» que deriva de lo descrito la que explica -y al tiempo legitima- el contenido de las NUT y, también, la que proporciona los criterios a seguir para completar, en suelo urbanizado, los

perjuí de compromisos o negocis jurídics formalitzats entre ajuntament i particulars que escapen de l'àmbit d'aquestes NUT i que hauran de ser tractats en la seu que corresponga.

#### *Quarta. Respecte de la gestió urbanística.*

La mateixa naturalesa jurídica de les NUT exclouen la possibilitat de realitzar qualsevol gestió urbanística que vaja més enllà del mer otorgament de llicències d'edificació en règim d'actuacions aïllades conforme al que s'estableix en els articles 166 a 168 LOTUP; però sense que resulten aplicables -per raons evidents- les prescripcions d'aquests articles relatives a la possibilitat de modificació del planejament. Per descomptat la constatació del compliment de les determinacions, en matèria de règim d'usos, de les fitxes urbanístiques de les NUT habilitarà l'atorgament de llicències d'activitat conforme a la seua legislació específica i a la sectorial que resulte aplicable per a cada supòsit específic.

Qüestió diferent són els programes d'actuació integrada (PAI) aprovats per l'ajuntament i que, en data de hui i pels motius que foren, no han iniciat les seues obres d'urbanització. Per a aquests instruments de gestió, en els quals hi ha una relació contractual entre ajuntament i urbanitzador designat, haurà d'ajustar-se al que es disposa en l'article 135.2.e) LOTUP, que habilita per a la modificació de la programació amb adaptació a l'ordenació prevista en les NUT sempre que això siga possible per no generar-se una alteració substancial de les magnituds econòmiques del contracte i que la urbanització puga executar-se mitjançant actuació o actuacions aïllades, atesa l'intima connexió entre el que es preveu en l'article 21.3 TRLSRU i 73.1.b) LOTUP. L'execució de l'actuació aïllada comportaria la cessió a l'ajuntament, lliure de càrregues i gravàmens, dels sòls destinats a domini públic vinculats al sòl lucratiu de resultat, al mateix temps que la recepció de les obres executades possibilitarien la patrimonialització de l'aprofitament previst en la fitxa corresponent de les NUT.

Per contra i tenint en compte la provisionalitat de les NUT fins que s'aprove el PGE, queda suspesa la tramitació dels programes d'actuació integrada sobre anteriors sòls urbanitzables no aprovats a l'entrada en vigor de les NUT; amb la finalitat que l'ajuntament, en l'exercici de les seues competències en urbanisme, done el tractament que corresponga als interessos generals del municipi per a cadascun d'ells.

Quant a la interrelació entre el sòl públic i sòl privat lucratiu el sòl urbanitzat amb destinació a demani públic, encara no obtingut per l'administració, podrà passar a titularitat pública mitjançant el règim propi de les actuacions asistemàtiques.

Del que s'ha dit resulta que l'absència de planejament (no suplida, stricto sensu, per les NUT) determina o bé la nul·litat sobrevinguda de la programació aprovada o la seua modificació en aplicació del que es preveu en l'article 135.2.e) LOTUP; i ha de ponderar-se l'una o l'altra ateses les circumstàncies del cas concret. Per descomptat la impossibilitat, per a les NUT, de generar sòl urbanitzable impedeix la tramitació *ex novo* de PAI atesa la inexistència de planejament legitimador. Cosa diferent ha d'entendre's respecte dels programes d'actuació aïllada sempre que no proposen modificació de planejament -article 167a).2 LOTUP- en tant que el seu objecte no és un altre que el de dotar el sòl urbanitzat, allí on resulte necessari, de les condicions de solar (article 177 LOTUP) de forma simultània a la seua edificació.

D'altra banda, les NUT afronten de forma diferent a la del RUT la qüestió de l'aprofitament urbanístic, obviant les referències a l'aprofitament tipus que incloïa aquell document i es limiten, únicament, a establir coeficients d'edificabilitat neta per a les diferents tipologies edificatòries admeses i assenyalar l'aprofitament objectiu per a cadascuna de les diferents fitxes de zona. No pot ser d'una altra manera atès que les NUT no són planejament urbanístic i, per tant, no poden delimitar àrees de repartiment on puga fer-se efectiva l'equidistribució mitjançant la tècnica de l'aprofitament tipus. El fet de que les NUT no puguin considerar-se planejament urbanístic (i, per tant, els estiga vedada l'equidistribució) exclou qualsevol altra consideració. Per descomptat que aquest plantejament pot no tindre resposta per a puntuals situacions concretes en què un titular de sòl no puga edificar per estar destinada la seua parcel·la -en les NUT- a ús o servei públic; tals respostes precisaran actuacions asistemàtiques o, si és el cas, les haurà de donar el PGE.

vacíos edificatorios existentes. Todo ello sin perjuicio de compromisos o negocios jurídicos formalizados entre ayuntamiento y particulares que escapen del ámbito de estas NUT y que deberán ser tratados en la sede que corresponda.

#### *Cuarta. Respecto de la gestión urbanística.*

La propia naturaleza jurídica de las NUT excluyen la posibilidad de realizar cualquier gestión urbanística que vaya más allá del mero otorgamiento de licencias de edificación en régimen de Actuaciones Aisladas conforme a lo establecido en los artículos 166 a 168 LOTUP; pero sin que resulten de aplicación -por razones evidentes- las prescripciones de dichos artículos relativas a la posibilidad de modificación del planeamiento. Por descontado la constatación del cumplimiento de las determinaciones, en materia de régimen de usos, de las fichas urbanísticas de las NUT habilitará el otorgamiento de licencias de actividad conforme a su legislación específica y a la sectorial que resultase de aplicación para cada supuesto específico.

Cuestión distinta son los Programas de Actuación Integrada (PAI o PAI's) aprobados por el ayuntamiento y que, a fecha de hoy y por los motivos que fuesen, no hubiesen iniciado sus obras de urbanización. Para dichos instrumentos de gestión, en los que existe una relación contractual entre ayuntamiento y Urbanizador designado, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 135.2.e) LOTUP, que habilita para la modificación de la programación con adaptación a la ordenación prevista en las NUT siempre que ello fuese posible por no generarse una alteración sustancial de las magnitudes económicas del contrato y que la urbanización pudiese ejecutarse mediante Actuación/es Aislada/s, dada la íntima conexión entre lo previsto en el artículo 21.3 TRLSRU y 73.1.b) LOTUP. La ejecución de la Actuación Aislada conllevaría la cesión al ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de los suelos destinados a demanio vinculados al suelo lucrativo de resultado, al tiempo que la recepción de las obras ejecutadas posibilitarían la patrimonialización del aprovechamiento previsto en la ficha correspondiente de las NUT.

Por contra y teniendo en cuenta la provisionalidad de las NUT hasta en tanto se apruebe el PGE, queda suspendida la tramitación de los Programas de Actuación Integrada sobre anteriores suelos urbanizables no aprobados a la entrada en vigor de las NUT; con la finalidad de que el ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias en urbanismo, dé el tratamiento que corresponda a los intereses generales del municipio para cada uno de ellos.

En lo relativo a la interrelación entre el suelo público y suelo privado lucrativo el suelo urbanizado con destino a demanio público, aún no obtenido por la administración, podrá pasar a titularidad pública mediante el régimen propio de las actuaciones asistemáticas.

De lo dicho resulta que la ausencia de planeamiento (no suplida, stricto sensu, por las NUT) puede determinar o bien la nulidad sobrevenida de la programación aprobada o su modificación en aplicación de lo previsto en el artículo 135.2.e) LOTUP; debiendo ponderarse una u otra atendiendo a las circunstancias del caso concreto. Por descontado la imposibilidad, para las NUT, de generar suelo urbanizable impide la tramitación *ex novo* de PAI's dada la inexistencia de planeamiento legitimador. Cosa distinta debe entenderse respecto de los Programas de Actuación Aislada siempre que no propongan modificación de planeamiento -artículo 167.a).2 LOTUP- en tanto su objeto no es otro que el dotar al suelo urbanizado, allí donde resulte necesario, de las condiciones de solar (art. 177 LOTUP) de forma simultánea a su edificación.

Por otra parte, las NUT afrontan de forma distinta a la del RUT la cuestión del aprovechamiento urbanístico, obviando las referencias al aprovechamiento tipo que incluía aquel documento y limitándose, únicamente, a establecer coeficientes de edificabilidad neta para las distintas tipologías edificatorias admitidas y señalando el aprovechamiento objetivo para cada una de las distintas Fichas de Zona. No puede ser de otro modo dado que las NUT no son planeamiento urbanístico y, por consiguiente, no pueden delimitar áreas de reparto donde pueda hacerse efectiva la equidistribución mediante la técnica del aprovechamiento tipo. El hecho de que las NUT no puedan considerarse planeamiento urbanístico (y, por tanto, les esté vedada la equidistribución) excluye cualquier otra consideración. Por descontado que este planteamiento puede no tener respuesta para puntuales situaciones concretas en las que un titular de suelo no pueda edificar por estar destinada su parcela -en las NUT- a uso o servicio público; tales respuestas precisarán actuaciones asistemáticas o, en su caso, las habrá de dar el PGE.

#### *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'urbanitzador, 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 establits en l'esmentada disposició transitòria novena in fine.

#### *Sisena. Respecte de les alineacions de viari i la seua concreció.*

El tràmit d'informació pública ha posat de manifest l'existència d'errors en les alineacions representades gràficament en els plans d'ordenació (escala 1.5000) en tant que afecten construccions existents o elements auxiliars d'aquestes ja existents i legalment construïts. Encara que el projecte de NUT es limita, en aquest aspecte, a assumir les alineacions del RUT i es manté fidel al traçat viari que aquest va aprovar, la veritat és que no pot ignorar les afeccions anteriorment esmentades fins i tot sent plenament conscient que moltes d'aquestes tenen la seua explicació en l'escala a què treballen els plans d'ordenació. Com a criteri de solució -a reserva del que el PGE en tramitació decidisca en el seu moment- les NUT proclamen, en les seues normes urbanístiques, la prevalença de les alineacions reals (replantejades sobre el terreny) d'edificacions i elements auxiliars construïts amb llicència legalment atorgada sobre les alineacions dels plans d'ordenació de les NUT que puguen afectar-les (en aplicació de la doctrina de conservació d'actes derivada de l'article 73 de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa). En tot cas correspon a l'ajuntament, en ocasió de l'atorgament de llicències de construcció, replantejar l'alineació sobre el terreny en ocasió de la preceptiva «tirada de cordes» que els tècnics municipals han de dur a terme amb caràcter previ a l'inici d'aquelles.

Finalment tocant a alineacions, ha de tindre's en compte que els plans de les fitxes de zona no han d'usar-se com a referència per a la determinació d'aquelles, ja que la seua comesa fonamental és definir l'àmbit espacial d'una zona d'ordenació de concret; tenint l'ordenació representada gràficament (i, per tant, les alineacions) valor merament indicatiu. Són els plans d'ordenació del projecte de NUT els que determinen les alineacions i que els, a aquest efecte, tenen valor normatiu. D'altra banda, els esments efectuats al PGE -en valorar les al·legacions- amb vista a alineacions de viari han d'entendre's fetes, si escau, al planejament de desenvolupament d'aquell que, en el seu moment, concrete l'ordenació detallada.

#### **2. Objecte, àmbit i vigència.**

El present document té per objecte establir el règim urbanístic aplicable a Dénia amb caràcter transitori mentre s'aprova el nou PGE, facilitant i permetent que pugua prosseguir l'activitat urbanística; de manera que l'ajuntament pugua atorgar llicències urbanístiques conforme a les seues determinacions i amb subjecció als paràmetres urbanístics que incorpora.

L'àmbit de les NUT comprén tot el terme municipal de Dénia; atribueix a tot el sòl inclòs en ell la categorització de situació bàsica rural o urbanitzat, segons pertoque de conformitat amb el que s'estableix en l'article 21.3 del TRLSRU; l'urbanitzat es divideix en diverses zones d'ordenació urbanística per a les quals s'especifiquen paràmetres urbanístics aplicables en les corresponents fitxes de zona que incorpora el document.

La vigència del present document es mantindrà fins a l'entrada en vigor del PGE.

#### **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:

#### *Quinta. Respecto del suelo rural.*

Se corresponde con el definido en el artículo 21.2.a TRLSRU y con el excluido en las NUT de la categoría de urbanizador, conforme al artículo 21.2.b in fine TRLSRU. En esta categoría de suelo debe distinguirse, a efectos de régimen jurídico, entre los suelos protegidos en virtud de su legislación sectorial específica o de un instrumento de planeamiento en vigor -que se ajustarán al régimen jurídico derivado de aquella o de estos- y el resto de suelos, a los que resultará de aplicación lo previsto en la Disposición Transitoria Novena LOTUP; bien entendido que podrán autorizarse iniciativas de uso y utilización en esta última clase de suelos en los términos establecidos en la citada Disposición transitoria Novena in fine.

#### *Sexta. Respecto de las alineaciones de viario y su concreción.*

El trámite de información pública ha puesto de manifiesto la existencia de errores en las alineaciones grafadas en los planos de ordenación (escala 1:5000) en tanto afectan a construcciones existentes o elementos auxiliares de estas ya existentes y legalmente contruidos. Aún cuando el proyecto de NUT, se limita, en este aspecto, a asumir las alineaciones del RUT y se mantiene fiel al trazado viario que este aprobó, lo cierto es que no puede ignorar las afecciones anteriormente mencionadas aún siendo plenamente consciente de que muchas de ellas tienen su explicación en la escala a la que trabajan los planos de ordenación. Como criterio de solución -a reserva de lo que el PGE en tramitación decida en su momento- las NUT proclaman, en sus Normas Urbanísticas, la prevalencia de las alineaciones reales (replanteadas sobre el terreno) de edificaciones y elementos auxiliares contruidos con licencia legalmente otorgada sobre las alineaciones de los planos de ordenación de las NUT que pudiesen afectarlas (en aplicación de la doctrina de conservación de actos derivada del artículo 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo). En cualquier caso corresponde al ayuntamiento, con ocasión del otorgamiento de licencias de construcción, replantear la alineación sobre el terreno con ocasión de la preceptiva «tira de cuerdas» que los técnicos municipales deben llevar a cabo con carácter previo al inicio de aquellas.

Finalmente en lo tocante a alineaciones, debe tenerse en cuenta que los planos de las fichas de zona no deben usarse como referencia para la determinación de aquellas, ya que su cometido fundamental es el definir el ámbito espacial de una zona de ordenación de concreto; teniendo la ordenación grafada (y, por tanto, las alineaciones) valor meramente indicario. Son los planos de ordenación del proyecto de NUT los que determinan las alineaciones y que los, a dicho efecto, tienen valor normativo. Por otra parte, las menciones efectuadas al PGE -al valorar las alegaciones- en orden a alineaciones de viario deben, en su caso, entenderse hechas al planeamiento de desarrollo de aquel que, en su día, concrete la ordenación pormenorizada.

#### **2. Objeto, ámbito y vigencia.**

El presente documento tiene por objeto establecer el régimen urbanístico aplicable en Dénia con carácter transitorio en tanto se aprueba el nuevo PGE, facilitando y permitiendo que pueda proseguir la actividad urbanística; de modo que el ayuntamiento pueda otorgar licencias urbanísticas conforme a sus determinaciones y con sujeción a los parámetros urbanísticos que incorpora.

El ámbito de las NUT abarca todo el término municipal de Dénia; atribuyendo a todo el suelo incluido en el mismo la categorización de situación básica rural o urbanizado, según corresponda de conformidad a lo establecido en el artículo 21.3 del TRLSRU; dividiéndose el urbanizado en diversas zonas de ordenación urbanística para las cuales se especifican parámetros urbanísticos de aplicación en las correspondientes fichas de zona que incorpora el documento.

La vigencia del presente documento se mantendrá hasta la entrada en vigor del PGE.

#### **3. Categorización específica del suelo.**

Siguiendo los criterios expuestos en las Consideraciones Generales segunda y cuarta y a los efectos de establecer el régimen urbanístico que figura en las correspondientes Fichas de Zona se distingue, en el término municipal de Dénia, entre suelo en situación básica rural y suelos urbanizados.

1) En los suelos en situación básica rural se distinguen las siguientes situaciones:

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.

2. Sòls en situació bàsica urbanitzats; on es diferencien, bàsicament, dues zones:

2.A) Zones urbanes històriques.

S'aplica el règim d'actuacions aïllades amb les condicions urbanístiques derivades de la fitxa de zona corresponent, les normes urbanístiques del present document i les condicions d'edificació que deriven de l'ordenança municipal que les establisca.

2.B) Zones urbanitzades a partir de plans de desenvolupament.

S'aplica el règim d'actuacions aïllades amb les condicions urbanístiques derivades dels seus respectius plans parcials o de reforma interior aprovats.

2.C) Sòls amb urbanització incompleta.

S'aplica el règim d'actuacions aïllades amb les condicions urbanístiques derivades de la fitxa de zona corresponent i de les ordenances municipals de l'edificació.

4. Relació d'àmbits delimitats en el terme municipal de Dénia, situació bàsica del sòl, denominació, tipologia edificatòria i fitxa de zona corresponent.

| ÀMBIT        | SITUACIÓ<br>BÀSICA | ZONA                              |                              |       |
|--------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------|
| Molinell     | Urbanitzat         | Residencial turística les Deveses | A.4                          | M-01  |
|              |                    | Dotacional                        |                              | M-03  |
|              |                    | Residencial Monte Pego            |                              | M-05  |
|              | Rural              | Comú                              |                              | M-02  |
|              |                    | Protegit                          | Riu Racons                   | M-04  |
|              |                    |                                   | Forestal                     | M-06  |
| Litoral Nord | Urbanitzat         | Residencial turística l'Almadrava | A.4                          | LN-01 |
|              |                    | Residencial turística les Marines | A.4                          | LN-02 |
|              |                    | Sector Les Brises                 |                              | LN-03 |
|              |                    | Sector La Giralda                 |                              | LN-04 |
|              |                    | Sector Retir Beach                |                              | LN-05 |
|              |                    | Sector El Datiler                 |                              | LN-06 |
|              |                    | Sector M-32                       |                              | LN-07 |
|              | Rural              | Comú                              |                              | LN-08 |
|              |                    | Amb programació                   | Sector M-5 – UE2 Sector M-32 | LN-09 |

1.a) Suelos protegidos.

Ya deban considerarse como tales según LOTUP (Disposición Adicional novena) o como consecuencia de resultar afectados por Planes de Acción Territorial o de normativa sectorial específica.

A estos suelos les resultará de aplicación el régimen específico de aquellos Planes de Acción Territorial, de la normativa sectorial que les afecte o la propia de la categoría del suelo no urbanizable protegido según la LOTUP.

1.b) Suelo común en el que no existe protección.

Donde resulta de aplicación el régimen general de la LOTUP para el suelo no urbanizable común.

1.c) Suelo rural con plan especial.

Donde serán de aplicación las determinaciones que deriven del Plan Especial correspondiente.

2. Suelos en situación básica urbanizados; donde se dirferencian, básicamente, dos zonas:

2.a) Zonas urbanas históricas.

Se aplica el régimen de Actuaciones Aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de la Ficha de Zona correspondiente, las Normas Urbanísticas del presente documento y las condiciones de edificación que deriven de la Ordenanza Municipal que las establezca.

2.b) Zonas urbanizadas a partir de planes de desarrollo.

Se aplica el régimen de Actuaciones Aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de sus respectivos planes parciales o de reforma interior aprobados.

2.c) Suelos con urbanización incompleta.

Se aplica el régimen de Actuaciones Aisladas con las condiciones urbanísticas derivadas de la Ficha de Zona correspondiente y de las ordenanzas municipales de la edificación.

4. Relación de ámbitos delimitados en el término municipal de Dénia, situación básica del suelo, denominación, tipología edificatoria y ficha de zona correspondiente.

| ÁMBITO       | SITUACIÓN<br>BÁSICA | ZONA                            |                              |       |
|--------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------|-------|
| Molinell     | Urbanizado          | Residencial turística Deveses   | A.4                          | M-01  |
|              |                     | Dotacional                      |                              | M-03  |
|              |                     | Residencial Monte Pego          |                              | M-05  |
|              | Rural               | Común                           |                              | M-02  |
|              |                     | Protegido                       | Rio Racons                   | M-04  |
|              |                     |                                 | Forestal                     | M-06  |
| Litoral Nord | Urbanizado          | Residencial turística Almadraba | A.4                          | LN-01 |
|              |                     | Residencial turística Marines   | A.4                          | LN-02 |
|              |                     | Sector Les Brises               |                              | LN-03 |
|              |                     | Sector La Giralda               |                              | LN-04 |
|              |                     | Sector Retiro Beach             |                              | LN-05 |
|              |                     | Sector El Datiler               |                              | LN-06 |
|              |                     | Sector M-32                     |                              | LN-07 |
|              | Rural               | Común                           |                              | LN-08 |
|              |                     | Con programación                | Sector M-5 – UE2 Sector M-32 | LN-09 |

| ÀMBIT          | SITUACIÓ<br>BÀSICA | ZONA                                 |                         |       |
|----------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------|
| Dénia          | Urbanitzat         | Nucli històric                       | A.1.1                   | D-01  |
|                |                    | Ampliació del nucli                  | A.2.1                   | D-02  |
|                |                    | Eixample                             | A.2.2                   | D-03  |
|                |                    | Residencial urbana                   | A.3                     | D-04  |
|                |                    | Residencial turística<br>les Marines | A.4                     | D-05  |
|                |                    | Terciari                             | TER                     | D-06  |
|                |                    | Dotacional                           |                         | D-07  |
|                |                    | Sector Els Pomelos                   |                         | D-08  |
|                |                    | Port                                 |                         | Port  |
|                | Rural              | Comú amb<br>programació              | Ronda Nord              | D-09  |
|                |                    |                                      | Les Madrigueres<br>Nord |       |
|                |                    |                                      | La Torre<br>Cremada     |       |
|                |                    |                                      | UN-1. IVVSA             |       |
| Sorts          | Urbanitzat         | Eixample                             | A.2.3                   | S-01  |
|                |                    | Residencial urbana                   | A.3                     | S-02  |
|                |                    | Sector Bosc<br>de Diana              | A.3                     | S-03  |
|                |                    | Residencial turística                | A.4.1                   | S-04  |
|                |                    | Sector UOP-C.1                       |                         | S-05  |
|                |                    | Residencial turística San Nicolás    |                         | S-07  |
|                |                    | Residencial turística                | A.4                     | S-08  |
|                | Rural              | Comú amb<br>programa                 | Bosc de Diana           | S-06  |
| Litoral<br>sud | Urbanitzat         | Residencial turística<br>les Rotes   | A.4.0                   | LS-01 |

| ÀMBIT           | SITUACIÓ<br>BÀSICA | ZONA                  |       |       |
|-----------------|--------------------|-----------------------|-------|-------|
| Sant Joan       | Urbanitzat         | Residencial turística | A.4.2 | SJ-01 |
|                 |                    | Residencial turística | A.4.3 | SJ-02 |
| Racó del<br>Buc | Urbanitzat         | Residencial turística | A.4.0 | RB-01 |
|                 | Rural              | Comú                  |       | RB-02 |

| ÁMBITO      | SITUACIÓN<br>BÁSICA | ZONA                              |                     |       |
|-------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|-------|
| Dénia       | Urbanizado          | Núcleo histórico                  | A.1.1               | D-01  |
|             |                     | Ampliación de<br>casco            | A.2.1               | D-02  |
|             |                     | Ensanche                          | A.2.2               | D-03  |
|             |                     | Residencial urbana                | A.3                 | D-04  |
|             |                     | Residencial turística<br>Marines  | A.4                 | D-05  |
|             |                     | Terciario                         | TER                 | D-06  |
|             |                     | Dotacional                        |                     | D-07  |
|             |                     | Sector Los Pomelos                |                     | D-08  |
|             |                     | Port                              |                     | Port  |
|             | Rural               | Común con<br>programación         | Ronda Nord          | D-09  |
|             |                     |                                   | Madrigueres<br>Nord |       |
|             |                     |                                   | Torrequemada        |       |
|             |                     |                                   | UNO-1. IVVSA        |       |
| Sorts       | Urbanizado          | Ensanche                          | A.2.3               | S-01  |
|             |                     | Residencial urbana                | A.3                 | S-02  |
|             |                     | Sector Bosc de<br>Diana           | A.3                 | S-03  |
|             |                     | Residencial turística             | A.4.1               | S-04  |
|             |                     | Sector UOP-C.1                    |                     | S-05  |
|             |                     | Residencial turística San Nicolás |                     | S-07  |
|             |                     | Residencial turística             | A.4                 | S-08  |
|             | Rural               | Común con<br>programa             | Bosc de Diana       | S-06  |
| Litoral Sud | Urbanizado          | Residencial turística<br>Rotes    | A.4.0               | LS-01 |

| ÁMBITO          | SITUACIÓN<br>BÁSICA | ZONA                  |       |       |
|-----------------|---------------------|-----------------------|-------|-------|
| Sant Joan       | Urbanizado          | Residencial turística | A.4.2 | SJ-01 |
|                 |                     | Residencial turística | A.4.3 | SJ-02 |
| Racó del<br>Buc | Urbanizado          | Residencial turística | A.4.0 | RB-01 |
|                 | Rural               | Común                 |       | RB-02 |

|            |            |                                 |               |       |
|------------|------------|---------------------------------|---------------|-------|
| La Plana   | Urbanitzat | Tolerància industrial           | A.5           | PL-01 |
|            |            | Industrial                      | A.6           | PL-02 |
|            |            | Dotacional                      | ZV-Cementeri  | PL-03 |
|            |            | Dotacional                      | Hospital      | PL-04 |
|            |            | Residencial urbana              | A.3           | PL-05 |
|            |            | Residencial turística           | A.4.1         | PL-06 |
|            |            | Sector La Plana                 |               | PL-07 |
|            | Rural      | Comú amb programació            | Sector UN-B.2 | PL-08 |
|            |            |                                 | Sector UN-B.4 |       |
| Comú       |            |                                 | PL-09         |       |
| La Pedrera | Urbanitzat | Nucli històric                  | A.1           | P-01  |
|            |            | Residencial turística           | A.4.2         | P-02  |
|            |            | Sector Azahar                   |               | P-03  |
|            |            | Sector El Somni                 |               | P-04  |
|            |            | Residencial turística           | A.4.2         | P-06  |
|            |            | Residencial turística Marquesos | A.4.3         | P-07  |
|            | Rural      | Comú                            |               | P-05  |

| ÀMBIT       | SITUACIÓ BÀSICA | ZONA                  |                     |       |
|-------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------|
| La Xara     | Urbanitzat      | Nucli històric        | A.1                 | X-01  |
|             |                 | Residencial urbana    | A.3                 | X-02  |
|             |                 | Dotacional            | Beniatlà            | X-04  |
|             |                 | Terciari              | TER                 | X-05  |
|             | Rural           | Comú amb programa     | Ximo l'Almàspera    | X-03  |
|             |                 | Comú                  |                     | X-06  |
| Jesús Pobre | Urbanitzat      | Nucli històric        | A.1                 | JP-01 |
|             |                 | Ampliació de casc     | A.2                 | JP-02 |
|             |                 | Residencial urbana    | A.3                 | JP-03 |
|             |                 | Terciari              | TER                 | JP-06 |
|             |                 | Residencial turística | A.4.0               | JP-07 |
|             |                 | Sector La Sella       |                     | JP-08 |
|             | Rural           | Comú amb programació  | Sectors JP-1 i JP-2 | JP-04 |
|             |                 | Golf                  |                     | JP-09 |
|             |                 | Protegit forestal     |                     | JP-10 |
|             |                 | Comú                  |                     | B-01  |

|            |            |                                 |       |                |       |
|------------|------------|---------------------------------|-------|----------------|-------|
| La Plana   | Urbanizado | Tolerancia industrial           |       | A.5            | PL-01 |
|            |            | Industrial                      |       | A.6            | PL-02 |
|            |            | Dotacional                      |       | ZV-Cementerio  | PL-03 |
|            |            | Dotacional                      |       | Hospital       | PL-04 |
|            |            | Residencial urbana              |       | A.3            | PL-05 |
|            |            | Residencial turística           |       | A.4.1          | PL-06 |
|            |            | Sector La Plana                 |       |                | PL-07 |
|            | Rural      | Común con programación          |       | Sector UNO-B.2 | PL-08 |
|            |            |                                 |       | Sector UNO-B.4 |       |
| Común      |            |                                 | PL-09 |                |       |
| La Pedrera | Urbanizado | Núcleo histórico                |       | A.1            | P-01  |
|            |            | Residencial turística           |       | A.4.2          | P-02  |
|            |            | Sector Azahar                   |       |                | P-03  |
|            |            | Sector El Sueño                 |       |                | P-04  |
|            |            | Residencial turística           |       | A.4.2          | P-06  |
|            |            | Residencial turística Marqueses |       | A.4.3          | P-07  |
|            | Rural      | Común                           |       |                | P-05  |

| ÁMBITO      | SITUACIÓN BÁSICA | ZONA                   |                      |       |
|-------------|------------------|------------------------|----------------------|-------|
| La Xara     | Urbanizado       | Núcleo histórico       | A.1                  | X-01  |
|             |                  | Residencial Urbana     | A.3                  | X-02  |
|             |                  | Dotacional             | Beniadlá             | X-04  |
|             |                  | Terciario              | TER                  | X-05  |
|             | Rural            | Común con programa     | Ximo l'Almassera     | X-03  |
|             |                  | Común                  |                      | X-06  |
| Jesús Pobre | Urbanizado       | Núcleo histórico       | A.1                  | JP-01 |
|             |                  | Ampliación de casco    | A.2                  | JP-02 |
|             |                  | Residencial urbana     | A.3                  | JP-03 |
|             |                  | Terciario              | TER                  | JP-06 |
|             |                  | Residencial turística  | A.4.0                | JP-07 |
|             |                  | Sector La Sella        |                      | JP-08 |
|             | Rural            | Común con programación | Sectores JP-1 y JP-2 | JP-04 |
|             |                  | Golf                   |                      | JP-09 |
|             |                  | Protegido forestal     |                      | JP-10 |
|             |                  | Común                  |                      | B-01  |

|             |       |                      |      |
|-------------|-------|----------------------|------|
| La Garganta | Rural | Protegit forestal    | G-01 |
|             |       | Comuna pedreres      | G-02 |
| Montgó      | Rural | Protegit PORN Montgó | M-01 |

## NORMES URBANÍSTIQUES

### 1. Generalitats.

#### 1.1. Objecte.

Les NUT del municipi de Dénia tenen per objecte establir el règim normatiu propi del sòl urbanitzat determinat en els seus plans d'ordenació, definint i concretant els paràmetres urbanístics de les seues fitxes de zona, així com regular el desenvolupament urbanístic i propiciar un marc normatiu clar i definit per a l'atorgament de llicències urbanístiques en sintonia amb la legislació estatal del sòl i la urbanística de la Comunitat Valenciana.

#### 1.2. Àmbit d'aplicació.

Les presents normes urbanístiques resulten aplicables a la totalitat del sòl urbanitzat reconegut com a tal en els seus plans d'ordenació.

#### 1.3. Vigència.

La vigència de les NUT es mantindrà fins a l'entrada en vigor del nou PGE de Dénia.

#### 1.4. Efectes.

L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl urbanitzat requereix la comprovació prèvia d'adequació i conformitat de qualsevol projecte d'obra o d'activitat a les determinacions i contingut de les NUT a més de la restant normativa del sòl, urbanística o sectorial que siga aplicable.

Encara que les NUT integren i assumeixen el planejament urbanístic anterior identificat en la corresponent fitxa de zona, les determinacions d'aquest planejament únicament seran aplicables en tant que no conculquen les de les NUT; i prevaldran aquestes, en cas de controvèrsia, sobre les del planejament incorporat.

#### 1.5. Desenvolupament del sòl urbanitzat.

Allí on calga, la conversió en solar del sòl urbanitzat es realitzarà mitjançant actuacions aïllades, que tindran per objecte una única parcel·la o unitat urbana capaç de ser suport de l'edificació conforme als paràmetres d'ordenació detallada de la corresponent fitxa de zona. L'actuació aïllada comportarà la prèvia o simultània urbanització necessària per a convertir la parcel·la en solar mitjançant la seua connexió a les xarxes d'infraestructures i serveis immediates i preexistents.

#### 1.6. Parcel·lació.

De conformitat amb la legislació estatal del sòl, parcel·la és la unitat de sòl, tant en la rasant com en el vol o el subsòl, que tinga atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

Es considera parcel·la bruta la que s'identifica amb la seua situació real inicial, mentre que es considera parcel·la neta la sotmesa a les diverses operacions jurídiques necessàries per a la materialització de l'ús a la qual la destina el planejament; principalment les segregacions de part o parts d'aquesta que han de destinar-se a domini públic, principalment viari.

En les fitxes de zona s'especifica, per a cada àmbit concret, la superfície mínima i altres paràmetres urbanístics (front de façana, etc.) que haurà de reunir cada parcel·la per a poder ser edificada. Les parcel·les destinades a usos d'infraestructures i xarxes de serveis (transformadors, dipòsits i anàlegs) s'ajustaran al que es disposa en la normativa sectorial corresponent.

Es considerarà parcel·la residual aquella que, malgrat tindre dimensió a la inferior establida 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 fins i tot sent inferior a la mínima

|          |       |                       |      |
|----------|-------|-----------------------|------|
| Garganta | Rural | Protegido forestal    | G-01 |
|          |       | Común canteras        | G-02 |
| Montgó   | Rural | Protegido PORN Montgó | M-01 |

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 1. Generalidades.

#### 1.1. Objeto.

Las NUT del municipio de Dénia tiene por objeto establecer el régimen normativo propio del suelo urbanizado determinado en sus planos de ordenación, definiendo y concretando los parámetros urbanísticos de sus Fichas de Zona, así como regular el desarrollo urbanístico y propiciar un marco normativo claro y definido para el otorgamiento de licencias urbanísticas en sintonía con la legislación estatal del suelo y la urbanística de la Comunidad Valenciana.

#### 1.2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a la totalidad del suelo urbanizado reconocido como tal en sus planos de ordenación.

#### 1.3. Vigencia.

La vigencia de las NUT se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo PGE de Dénia.

#### 1.4. Efectos.

El otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo urbanizado requiere la comprobación previa de adecuación y conformidad de cualquier proyecto de obra o de actividad a las determinaciones y contenido de las NUT además de a la restante normativa del suelo, urbanística o sectorial que resulte de aplicación.

Aún cuando las NUT integran y asumen el planeamiento urbanístico anterior identificado en la correspondiente Ficha de Zona, las determinaciones de dicho planeamiento únicamente resultarán de aplicación en tanto no conculquen las de las NUT; prevaleciendo estas, en caso de controversia, sobre las del planeamiento incorporado.

#### 1.5. Desarrollo del suelo urbanizado.

Allí donde resulte necesario, la conversión en solar del suelo urbanizado se realizará mediante Actuaciones Aisladas, que tendrán por objeto una única parcela o unidad urbana capaz de ser soporte de la edificación conforme a los parámetros de ordenación pormenorizada de la correspondiente Ficha de Zona. La Actuación Aislada comportará la previa o simultánea urbanización precisa para convertir la parcela en solar mediante su conexión a las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.

#### 1.6. Parcelación.

De conformidad con la legislación estatal del suelo, parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

Se considera parcela bruta la que se identifica con su situación real inicial, mientras que se considera parcela neta la sometida a las diversas operaciones jurídicas necesarias para la materialización del uso a la que la destina el planeamiento; principalmente las segregaciones de parte/s de la misma que han de destinarse a dominio público, principalmente viario.

En las Fichas de Zona se especifica, para cada ámbito concreto la superficie mínima y demás parámetros urbanísticos (frente de fachada, etc.) que habrá de reunir cada parcela para poder ser edificada. Las parcelas destinadas a usos de infraestructuras y redes de servicios (transformadores, depósitos y análogos) se ajustarán a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

Se considerará parcela residual aquella que, pese a tener dimensión a la inferior establecida en la correspondiente Ficha de Zona, provenga de reparcelación o segregación legalmente autorizada y, por tanto, con título habilitante para poder ser edificada aún siendo inferior a la

establida en la fitxa de zona, sempre que la seua superfície siga superior a 800 m<sup>2</sup>

#### 1.7. Obres d'urbanització.

A l'efecte de les NUT de Dénia, comprendran les necessàries per a la transformació del sòl urbanitzat en solar, mitjançant la connexió de la parcel·la a les xarxes d'infraestructures i serveis preexistents. S'autoritzaran en ocasió de la tramitació i aprovació d'una actuació aïllada a través del projecte d'obra corresponent.

Les obres d'urbanització «ordinàries» comprendran les de mera reparació, simple renovació, introducció de millores ordinàries o manteniment i conservació. S'autoritzaran mitjançant llicència en ocasió de l'aprovació del corresponent projecte.

#### 1.8. Edificació.

Les obres d'edificació s'autoritzaran mitjançant llicència o declaració responsable en els termes establits en la legislació urbanística aplicable, sempre que s'ajusten a les determinacions i paràmetres urbanístics de la fitxa de zona corresponent.

L'ajuntament podrà aprovar ordenances municipals d'edificació per a regular aspectes d'aquesta no previstos en les presents normes.

Els sòls urbanitzats no consolidats per l'edificació hauran de sol·licitar la llicència corresponent en el termini màxim d'1 any des de l'entrada en vigor de les presents NUT.

#### 1.9. Altres actuacions urbanístiques.

Comprenen aquelles altres construccions, ocupacions, actes i formes d'afectació del sòl com ara tanques, desmunts, talussos, etc. La seua regulació competirà l'ajuntament a través de l'ordenança municipal corresponent.

### 2. Edificació i usos del sòl.

#### 2.1. Assignació d'usos i edificabilitats.

Les fitxes d'ordenació de les NUT estableixen, per a cadascun dels seus àmbits, una assignació concreta d'usos i edificabilitat mitjançant la identificació de l'ús característic, els usos/edificacions compatibles i incompatibles, les característiques morfològiques i tipològiques bàsiques de cada àmbit i l'edificabilitat neta a materialitzar en cada parcel·la susceptible de ser edificada.

Els usos bàsics/globals considerats són:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciari.
- d) Equipaments.
- e) Aparcaments.

Els usos privatis urbans es desenvoluparan normalment en edificacions i, complementàriament, en l'espai lliure de parcel·la. Mitjançant ordenança municipal podran regular-se els uns i els altres amb ple respecte al que s'estableix en les presents normes.

A l'efecte de l'assignació d'usos es defineix:

a) Ús característic: el dominant i d'implantació majoritària en l'àmbit considerat i del qual, en tant que arquetípic, prenen referència els altres.

b) Usos complementaris: els que complint les limitacions generals i específiques que en cada cas s'assenyalen coadjuven al característic; pel que caben sempre, però referits al dominant.

c) Usos compatibles: els que poden implantar-se en coexistència o no amb el característic, sense que cap perda el seu caràcter.

d) Usos prohibits: aquells la presència dels quals no es permet expressament.

#### 2.2. Sistema de dotacions públiques.

És el constituït pel conjunt dels espais destinats a zones verdes, viari, infraestructures, equipaments i serveis urbans representats gràficament en els plans d'ordenació.

Els dotacionals existents són, normalment, públics i, excepcionalment, també privats. S'admeten, com a usos complementaris dels dotacionals, els que, en conjunció amb ells, comporten millora de les seues prestacions. L'ús residencial únicament s'admetrà per a habitatge del personal de vigilància de la dotació o instal·lació o de residència comunitària de personal que exercisca un servei públic.

mínima establecida en la Ficha de Zona, siempre que su superficie sea superior a 800 m<sup>2</sup>

#### 1.7. Obras de urbanización.

A efectos de las NUT de Dénia, comprenderán las necesarias para la transformación del suelo urbanizado en solar, mediante la conexión de la parcela a las redes de infraestructuras y servicios preexistentes. Se autorizarán con ocasión de la tramitación y aprobación de una Actuación Aislada a través del correspondiente proyecto de obra.

Las obras de urbanización «ordinarias» comprenderán las de mera reparación, simple renovación, introducción de mejoras ordinarias o mantenimiento y conservación. Se autorizarán mediante licencia con ocasión de la aprobación del correspondiente proyecto.

#### 1.8. Edificación.

Las obras de edificación se autorizarán mediante licencia o declaración responsable en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable, siempre que se ajusten a las determinaciones y parámetros urbanísticos de la Ficha de Zona correspondiente.

El ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Municipales de Edificación para regular aspectos de la misma no previstos en las presentes Normas.

Los suelos urbanizados no consolidados por la edificación deberán solicitar la correspondiente licencia en el plazo máximo de 1 año desde la entrada en vigor de las presentes NUT.

#### 1.9. Otras actuaciones urbanísticas.

Comprenden aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo tales como vallados, desmontes, taludes, etc. Su regulación competirá al ayuntamiento a través de la Ordenanza Municipal correspondiente.

### 2. Edificación y usos del suelo.

#### 2.1. Asignación de usos y edificabilidades.

Las Fichas de Ordenación de las NUT establecen, para cada uno de sus ámbitos, una concreta asignación de usos y edificabilidad mediante la identificación del uso característico, los usos/edificaciones compatibles e incompatibles, las características morfológicas y tipológicas básicas de cada ámbito y la edificabilidad neta a materializar en cada parcela susceptible de ser edificada.

Los usos básicos/globales considerados son:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamientos.
- e) Aparcamientos.

Los usos privativos urbanos se desarrollarán normalmente en edificaciones y, complementariamente, en el espacio libre de parcela. Mediante Ordenanza municipal podrán regularse unos y otros con pleno respeto a lo establecido en las presentes Normas.

A los efectos de la asignación de usos se define:

a) Uso característico: el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito considerado y del que, en tanto que arquetípico, traen referencia los demás.

b) Usos complementarios: los que cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen coadyuvan al característico; por lo que caben siempre, pero referidos al dominante.

c) Usos compatibles: los que pueden implantarse en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter.

d) Usos prohibidos: aquellos cuya presencia no se permite expresamente.

#### 2.2. Sistema de dotaciones públicas.

Es el constituido por el conjunto de los espacios destinados a zonas verdes, viario, infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos grafados en los planos de ordenación.

Los dotacionales existentes son, normalmente, públicos y, excepcionalmente, también privados. Se admiten, como usos complementarios de los dotacionales, los que, en conjunción con ellos, comporten mejora de sus prestaciones. El uso residencial únicamente se admitirá para vivienda del personal de vigilancia de la dotación o instalación o de residencia comunitaria de personal que desempeñe un servicio público.

### 3. Tipologies.

Les tipologies edificatòries són les diverses maneres de disposar l'edificació en relació amb la parcel·la.

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

#### 3.1. Illa tancada densa (MD)

És aquella que ocupa tota la parcel·la, disposant de patis interiors de parcel·la amb finalitats d'il·luminació i ventilació i sense perjudici que puguen disposar-se reculades. Tindrà les limitacions següents:

1. Fons màxim de l'edificació: no major de 25 m mesurats des de l'alineació del carrer en plantes altes, en planta baixa es pot ocupar el 100 %.

2. L'edificació se cenyirà a l'alineació oficial del carrer.

3. En aquest cas, no es permetrà compensació de volums o augment d'altures. Les reculades no suposaran variació de l'alineació oficial del carrer corresponent.

#### 3.2. Blocs oberts (BA)

Es, generalment, una edificació col·lectiva, amb tota la parcel·la comuna i indivisible. Perquè tinguen la condició de bloc, les diferents unitats d'edificació han de tindre almenys una escala comuna d'accés als habitatges.

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

1. La reculada mínima a alineació oficial de carrer de qualsevol edificació volada o no, enterrada o no, serà de cinc metres, exceptuant-se les construccions situades per davall del plànol mitjà i destinades exclusivament a garatges o aparcaments. Sense perjudici que l'ajuntament pugua marcar una alineació de façanes a la qual haurien d'adaptar-se els blocs.

2. La reculada mínima de l'edificació volada o no, enterrada o no als límits serà de 5,00 m. L'edificació podrà adossar-se als límits, respectant en tot cas la reculada a façana, mitjançant un compromís notarial i inscripció registral amb ell o els confrontants per a procedir de la mateixa forma, en aquest cas l'ajuntament fixarà les condicions estètiques que han de complir les mitgeries mentre es duguen a terme les obres d'edificació dels edificis confrontants.

3. La distància entre blocs d'una mateixa parcel·la serà de 5,00 m.

4. Exclusivament en la zona D-03, els edificis construïts sobre pilars pot quedar la planta baixa diàfana amb una alçària màxima de 2,50 m, en aquest cas l'alçària total de l'edifici es mesurarà a partir d'aquests 2,50 m per damunt d'aquesta alçària. A més del vestíbul es podrà construir en la planta diàfana un local per al servei de la comunitat de grandària màxim 2 m<sup>2</sup> per habitatge, que computarà en tot cas a l'efecte d'edificabilitat.

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

#### 3.3. Mixta (MX)

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

#### 3.4. Unifamiliar aïllada (UA) i Unifamiliar aparejada (UP)

Es defineix com a edificació baixa exempta a l'interior de la parcel·la o adossada a un límit, típica per a l'habitatge unifamiliar (xalet). Tindrà les limitacions següents:

1. Alçària màxima: 2 plantes o 7 metres.

2. Separació als límits de la parcel·la i a l'alineació del carrer no menor de 5,00 m.

3. En la tipologia UA, la parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup> i excepcionalment es permetrà parcel·la mínima de fins a 600 m<sup>2</sup>. Sempre que la parcel·la original siga igual o superfície superior a 800 m<sup>2</sup> i es trobe afectada per vials (parcel·la residual).

### 3. Tipologías.

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

#### 3.1. Manzana cerrada densa (MD)

Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación y sin perjuicio de que puedan disponerse retranqueos. Tendrá las siguientes limitaciones:

1. Fondo máximo de la edificación: no mayor de 25 m medidos desde la alineación de la calle en plantas altas pudiéndose ocupar el 100 % en planta baja.

2. La edificación se ceñirá a la alineación oficial de la calle.

3. En este caso, no se permitirá compensación de volúmenes o aumento de alturas. Los retranqueos no supondrán variación de la alineación oficial de la calle correspondiente.

#### 3.2. Bloques abiertos (BA)

Es, generalmente, una edificación colectiva, con toda la parcela común e indivisible. Para que tengan la condición de bloque, las distintas unidades de edificación tendrán al menos una escalera común de acceso a las viviendas.

No se regulan alineaciones a las que, obligatoriamente, hayan de disponerse los planos de fachada de la edificación, aunque sí retranqueos que han de guardar las diferentes partes de esta. En este tipo de edificación, todas las fachadas se considerarán principales. Tendrá las siguientes limitaciones:

1. El retranqueo mínimo a alineación oficial de calle de cualquier edificación volada o no, enterrada o no, será de cinco metros, exceptuándose las construcciones situadas por debajo del plano medio y destinadas exclusivamente a garajes o aparcamientos. Sin perjuicio que se pudiese marcar por el Ayuntamiento una alineación de fachadas a la que tendrían que adaptarse los bloques.

2. El retranqueo mínimo de la edificación volada o no, enterrada o no a los linderos será de 5,00 m. La edificación podrá adosarse a los linderos, respetando en todo caso el retranqueo a fachada, mediante compromiso notarial e inscripción registral con el o los colindantes para proceder de la misma forma, fijando en este caso el Ayuntamiento, las condiciones estéticas que han de cumplir las medianerías en tanto no se lleven a cabo las obras de edificación de los edificios colindantes.

3. La distancia entre bloques de una misma parcela será de 5,00 m.

4. Exclusivamente en la zona D-03, los edificios contruidos sobre pilares puede quedar la planta baja diáfana con una altura máxima de 2'50 m en cuyo caso la altura total del edificio se medirá a partir de estos 2'50 m por encima de esta altura. Además del zaguán se podrá construir en la planta diáfana un local para el servicio de la comunidad de tamaño máximo 2 m<sup>2</sup> por vivienda, computando en todo caso a efectos de edificabilidad.

Dentro de los ámbitos de la zona de bloques abiertos, podrán realizarse edificios singulares con la tipología de bloque exento y edificación aislada.

#### 3.3. Mixta (MX)

Se define como una combinación de los tipos (MD) en planta baja y primera, con el tipo (BA) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

#### 3.4. Unifamiliar aislada (UA) y Unifamiliar pareada (UP)

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalet). Tendrá las siguientes limitaciones:

1. Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

2. Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor de 5,00 m.

3. En la tipología UA, la parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup> y excepcionalmente se permitirá parcela mínima de hasta 600 m<sup>2</sup>. siempre que la parcela original fuese igual o superficie superior a 800 m<sup>2</sup> y se encontrase afectada por viales (parcela residual).

4. En UP, unifamiliar aparejada en qualsevol zona la parcel·la mínima serà 1.200 m<sup>2</sup>.

5. En cas d'adossar-se a un límit per a formar tipus aparejats, s'exigirà compromís notarial registrat i inscrit amb el confrontant, perquè procedisca en la mateixa forma, i la parcel·la serà la corresponent a les dues parcel·les mínimes necessàries.

6. No es permetran els usos comercials i industrials.

### 3.5. Unifamiliar en fila (UF)

Es defineix com a edificació per a habitatges unifamiliars, amb una o dues mitgeres, reculada respecte de l'alineació de la via pública i respecte de la testera de la parcel·la. Tindran un espai comú indivisible, a més de la parcel·la pròpia individual de cada habitatge. Tindrà les limitacions següents:

1. Reculada mínima respecte de l'alineació de la via pública: 5 m.

2. Reculada mínima respecte dels límits de la parcel·la 5 m.

3. Nombre mínim d'unitats d'habitatge 4.

4. Alçària màxima 2 plantes.

5. L'espai comú indivisible serà de 100 m de terreny per cada habitatge. A cada habitatge a més li correspondrà una parcel·la de 300 m<sup>2</sup> com a mínim, individual i pròpia d'aquesta.

6. No es permetran els usos comercials i industrials.

### 3.6. Agrupació d'habitatges unifamiliars (AGV)

Es defineix així el conjunt d'habitatges unifamiliars situats dins d'una parcel·la comuna i indivisible, amb les limitacions següents:

1. La parcel·la mínima en qualsevol zona serà de 3.000 m<sup>2</sup>.

2. El nombre d'habitatges serà com a màxim el corresponent a assignar 200 m<sup>2</sup> de parcel·la per habitatge.

3. La separació màxima als límits i viari serà de 5 m.

4. La separació entre cossos d'edificació serà de 5 m.

### 3.7. Industrial (IN)

Es defineix com a edificació baixa exempta del tipus nau, usual en les instal·lacions industrials. S'haurà de regular dels límits de la parcel·la i de l'alineació del carrer en una distància no menor de 5,00 m.

## 4. Usos

### 4.1. Usos fora d'ordenació

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació de les NUT que resulten disconformes amb el seu contingut es consideraran fora d'ordenació.

### 4.2. Ús global residencial

S'inclouen en l'ús residencial les activitats de residència de persones, tant permanents com temporals, excepte les residències de caràcter col·lectiu.

Dins de l'ús global residencial s'estableix una subdivisió en funció del nombre d'habitatges que es disposen en cada parcel·la:

– Residencial unitari és l'ús que designa aquelles zones en les quals hi ha un sol habitatge per parcel·la.

– Residencial múltiple és l'ús que designa aquelles zones en les quals hi ha més d'un habitatge per parcel·la.

#### Compatibilitat ús residencial

En les zones d'ús global residencial es podran desenvolupar amb caràcter general, sense perjudici del que estableix la normativa específica corresponent, altres usos sotmesos al règim de compatibilitat següent:

En les zones d'ús global residencial unitari:

a) No s'autoritza cap ús industrial.

b) Només s'autoritza l'ús terciari corresponent a consultes mèdiques, laboratoris, farmàcies i despatxos professionals.

En les zones d'ús global residencial múltiple:

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

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

– Usos hotelers que es desenvoluparan o bé en edifici exclusiu, o en un edifici comú, en qualsevol planta però amb accessos independents, excepte en aquells casos en què la fitxa de zona exigisca parcel·la independent per a noves implantacions.

4. En UP, unifamiliar aparejada en cualquier zona la parcela mínima será 1.200 m<sup>2</sup>.

5. En caso de adosarse a un lindero para formar tipos apareados, se exigirá compromiso notarial registrado e inscrito con el colindante, para que proceda en la misma forma, y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.

6. No se permitirán los usos comerciales e industriales.

### 3.5. Unifamiliar en fila (UF)

Se define como edificación para viviendas unifamiliares, con una o dos medianeras, retranqueado respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela. Tendrán un espacio común indivisible, además de la parcela propia individual de cada vivienda. Tendrá las siguientes limitaciones:

1. Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública: 5 m.

2. Retranqueo mínimo respecto de los lindes de la parcela 5 m.

3. Número mínimo de unidades de vivienda 4.

4. Altura máxima 2 plantas.

5. El espacio común indivisible, será de 100 m. de terreno por cada vivienda. A cada vivienda además le corresponderá una parcela de 300 m<sup>2</sup> como mínimo, individual y propia de la misma.

6. No se permitirán los usos comerciales e industriales.

### 3.6. Agrupación de viviendas unifamiliares (AGV)

Se define así el conjunto de viviendas unifamiliares ubicadas dentro de una parcela común e indivisible, con las siguientes limitaciones:

1. La parcela mínima, en cualquier zona será de 3.000 m<sup>2</sup>.

2. El número de viviendas será como máximo el correspondiente a asignar 200 m<sup>2</sup> de parcela por vivienda.

3. La separación máxima a linderos y viario será de 5 m.

4. La separación entre cuerpos de edificación será de 5 m.

### 3.7. Industrial (IN)

Se define como edificación baja exenta del tipo nave, usual en las instalaciones industriales. Deberá retranquearse de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor de 5,00 m.

## 4. Usos.

### 4.1. Usos fuera de ordenación

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de las NUT que resulten disconformes con su contenido se considerarán como fuera de ordenación.

### 4.2. Uso global residencial

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

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

– Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

– Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

#### Compatibilidad uso residencial

En las zonas de uso global residencial se podrán desarrollar con carácter general, sin perjuicio de lo que establezca la correspondiente normativa específica, otros usos sometidos al siguiente régimen de compatibilidad:

En las zonas de uso global residencial unitario:

a) No se autoriza ningún uso industrial.

b) Solo se autoriza el uso terciario correspondiente a consultas médicas, laboratorios, farmacias y despachos profesionales.

En las zonas de uso global residencial múltiple:

a) Es compatible el uso industrial con las limitaciones que se establezcan en la correspondiente normativa específica de cada zona.

b) Es compatible el uso terciario con las siguientes limitaciones:

– Usos hoteleros que se desarrollarán o bien en edificio exclusivo, o en un edificio común, en cualquier planta pero con accesos independientes, salvo en aquellos casos en que la ficha de zona exija parcela independiente para nuevas implantaciones.

– Despachos profesionales 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, aquestes plantes estaran comunicades entre si mitjançant accessos diferents dels dels habitatges, excepte en aquells casos en què la fitxa de zona exigisca parcel·la independent per a noves implantacions.

– L'ús comercial que tinga consideració de gran superfície comercial només s'admetrà en edifici exclusiu

#### 4.3. Ús global industrial

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

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

1. A l'efecte de la seua regulació per aquestes normes, s'inclouen en aquest ús totes les activitats que figuren en el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com els magatzems, excepte els que siguen annexos de comerços i oficines; i que no calga considerar com d'ús comercial. També s'inclouen aquelles activitats que sense estar reflectides en el Nomenclàtor, l'ajuntament considere una activitat molesta, insalubre, nociva o perillosa.

2. En aquest apartat s'estableix la classificació quant a característiques i possibilitats de situació, no solament de les indústries pròpiament dites, sinó, en general, de totes les instal·lacions afectades per la vigent legislació aplicable d'activitats qualificades. Amb caràcter general, i especialment quant a les característiques definidores de la qualificació d'aquestes activitats es consideraran com a supletòries, tant la normativa esmentada, com les disposicions actualment vigents que l'afecten, o aquelles que calga dictar en el futur per a l'aplicació d'aquestes normes.

#### Categories

Les activitats abans esmentades es classifiquen en les categories següents:

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

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

c) Restauració de béns de consum: comprén el conjunt d'activitats la funció principal de les quals és la reparació d'objectes de consum domèstic sense que perden la seua naturalesa inicial.

d) Producció artesanal i artística: compren el conjunt d'activitats la funció principal de les quals és l'elaboració o transformació de productes per processos manuals o mecanitzats a menuda escala.

En relació amb aquesta classificació i a l'efecte de la seua localització espacial, es consideren quatre tipus de situació.

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

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

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

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

#### 4.4. Ús global terciari

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

– Despachos profesionales y consultas médicas, en cualquier situación del edificio.

– El resto de usos terciarios se desarrollará o en edificio exclusivo o en las plantas inferiores a la baja y primera del edificio, estando comunicados entre sí estas plantas mediante accesos distintos al de las viviendas, salvo en aquellos casos en que la ficha de zona exija parcela independiente para nuevas implantaciones.

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

#### 4.3. Uso global industrial

El uso industrial comprende los edificios o instalaciones destinadas al conjunto de actividades que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución al por mayor.

Las condiciones urbanísticas del suelo industrial vienen reguladas en la correspondiente Ficha de Zona.

1. A efectos de su regulación por estas normas, se incluyen en este uso todas las actividades que figuren en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como los almacenes, salvo los que sean anejos de comercios y oficinas; y que no quepa considerar como de uso comercial. También se incluyen aquellas actividades que sin estar reflejadas en el Nomenclátor, el Ayuntamiento considere una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

2. En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por la vigente legislación aplicable de actividades calificadas. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorias, tanto a la citada normativa, como las disposiciones actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

#### Categorías

Las actividades antes mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

a) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal.

b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

c) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.

d) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala.

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación.

1. Construcción aislada (a/b): Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.

2. Nave-almacén (a/b/c): Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.

3. Local de trabajo (a/b/c): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

4. Taller doméstico (c/d): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad, o en planta baja.

#### 4.4. Uso global terciario

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, actividades religiosas, docentes, deportivas, recreativas, asistenciales, aparcamientos, etc.

Les condicions urbanístiques de l'ús terciari vénen regulades en les corresponents fitxes de zona. Els terciaris no inclosos en les fitxes esmentades es regiran pels paràmetres de la zona.

#### Classes

A l'efecte de circumstanciar-los, es distingeixen els usos terciaris següents:

A) Comercial (TCO): comprén el conjunt d'activitats la funció principal de les quals és la de subministrar al públic, en règim minorista, productes o béns de consum i aliments.

B) Oficines (TOF): comprén el conjunt d'activitats la funció principal de les quals és la de prestar serveis administratius, financers, tècnics, informatius, etc., a les empreses o als particulars. També s'inclouen funcions secundàries lligades a altres activitats que requerisquen espai adequat separat de la seua funció bàsica.

C) Hoteler-hostalatge: comprén el conjunt d'activitats la funció principal de les quals és la de prestar servei de manutenció i allotjament temporal a les persones. Es consideren dues categories:

– Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera (THO).

– Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars i similars (TCT).

D) Espectacles, establiments públics i activitats recreatives (TRE): activitats vinculades amb l'oci, temps lliure, esplai i les que propicien la relació entre les persones mitjançant la representació d'espectacles, l'organització i administració de jocs, la restauració i uns altres.

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

1) Amb la categoria d'espectacles públics (TRE.1):

- Exhibicions cinematogràfiques (Cin).
- Exhibicions teatrals o concerts (Et).
- Circenses i anàlegs (Cir).
- Espectacles taurins (Tau).
- Espectacles esportius (Dep).
- Festes ballés i atraccions (Fst).

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

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

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

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

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

a) Si l'aforament no excedeix de 50 persones, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'ample no inferior a cinc (5) metres.

b) Si l'aforament és igual o excedeix de 50 persones i no és superior a 150, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'ample no inferior a set (7) metres.

c) Si l'aforament és igual o excedeix de 150 persones i no és superior a 700, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'ample no inferior a dotze metres cinquanta centímetres (12,50 m).

d) Si l'aforament excedeix de 700 persones, tindrà façana i eixida a dues vies públiques o espais oberts, l'amplària mínima dels quals serà de set (7) metres i la conjunta no inferior a trenta (30) metres.

e) Educatiu-docent (TED): quan el servei està destinat a activitats lligades a la docència, relacionades amb serveis com ara col·legis, acadèmies d'estudi i similars.

f) Unes altres (TOT): altres activitats que presten serveis a tercers i al públic en general.

En relació amb aquesta classificació i a l'efecte de localització espacial, es consideren tres tipus de situació:

1. Edifici exclusiu (A/B/C/D): ocupa tot un edifici en zona d'ús compatible.

2. Local de negoci (A/B/C/D): ocupa part d'un edifici en zona d'ús compatible.

Las condiciones urbanísticas del uso terciario vienen reguladas en las correspondientes Fichas de Zona. Los Terciarios no incluidos en las citadas Fichas se regirán por los parámetros de la zona.

#### Clases

A los efectos de su pormenorización se distinguen los siguientes usos terciarios:

A) Comercial (TCO): comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo y alimentos.

B) Oficinas (TOF): comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

C) Hotelero-hospedaje: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Se consideran dos categorías:

– Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (THO).

– Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (TCT).

D) Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas (TRE): Actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 195/1997, del Govern Valencià, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, en este uso han de distinguirse, principalmente en función de la actividad, los siguientes:

1) Con la categoría de espectáculos públicos (TRE.1):

- Exhibiciones cinematográficas (Cin).
- Exhibiciones teatrales o conciertos (Te).
- Circenses y análogos (Cir).
- Espectáculos taurinos (Tau).
- Espectáculos deportivos (Dep).
- Fiestas bailes y atracciones (Fst).

2) Con la categoría de establecimientos públicos (TRE.2):

- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).
- Pubs (Pbs).

3) Con la categoría de actividades recreativas (TRE.3):

- Juegos recreativos y de azar (Jr).
- Actividades recreativo/deportivas (R/Dep).
- Actividades culturales y de ocio (Cl).

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 50 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a cinco (5) metros.

b) Si el aforo es igual o excede de 50 personas y no es superior a 150, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a siete (7) metros.

c) Si el aforo es igual o excede de 150 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a doce metros cinquanta centímetres (12,50 m).

d) Si el aforo excede de 700 personas, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de siete (7) metros y la conjunta no inferior a treinta (30) metros.

e) Educativo-docente (TED): Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la docencia, relacionadas con servicios como colegios, academias de estudio y similares.

f) Otras (TOT): Otras actividades que presten servicios a terceros y al público en general.

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

1. Edificio exclusivo (A/B/C/D): Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.

2. Local de negocio (A/B/C/D): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

3. Despatx domèstic (A/B): ocupa alguna habitació de l'habitatge del titular.

#### 4.5. Equipaments.

Comprenen els sòls que es destinen a usos públics o col·lectius de formació o assistència, així com els dedicats a proporcionar els serveis propis de la vida a la ciutat als veïns.

Amb caràcter general, l'índex d'edificabilitat neta dels equipaments serà el necessari per a la implantació a què es destinen, respectant les condicions de l'entorn a l'efecte de la integració de l'edificació en aquest.

Mitjançant ordenança municipal es regularan les condicions tècniques d'edificació aplicables a aquests usos i activitats. Com a criteri orientador, l'edificació en aquestes àrees s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies de cada equipament, al respecte als valors ambientals i paisatgístics i a l'organització general del teixit urbà on se situen.

Els equipaments de titularitat pública promoguts per l'administració estatal, autonòmica o local, s'ajustaran a la legislació sectorial corresponent si aquesta existeix. Si no se'n disposa, s'aplicaran els paràmetres d'edificació que corresponen al tipus d'ordenació de la zona.

#### 4.6. Edificacions singulars hoteleres

##### Àmbit d'aplicació.

S'aplica exclusivament en les zones amb tipologia d'edificació oberta, en la qual els paràmetres urbanístics corresponen a edificabilitat neta sobre parcel·la, ocupació màxima de parcel·la, i alçària màxima.

Els establiments que es poden acollir a la present normativa amb els d'ús hotelier exclusiu, que reunint els requisits exigits conforme a la legislació sectorial per a la seua classificació com a hotels de 4 estrelles o més, complisquen els estàndards mínims de qualitat exigits en la normativa d'aplicació.

##### Paràmetres urbanístics.

1. El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació dels solars o parcel·les adscrites a l'ús hotelier, són els establits en la zona on es troben, sense perjudici del còmput d'aquesta conforme a les regles següents:

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

b) En les plantes de semisoterrani, es permetran usos vinculats als serveis al client, com ara gimnasos, balnearis, sales de reunions, etc., sense que compute aquesta planta si el seu sostre no supera l'alçària de dos metres (2 m), des de la rasant del carrer o punt de referència de mesurament de l'alçària edificable.

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

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

3. Despacho doméstico (A/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

#### 4.5. Equipamientos.

Comprenen los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos de formación o asistencia, así como los dedicados a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos.

Con carácter general, el índice de edificabilidad neta de los equipamientos será el necesario para la implantación a que se destinen, respetando las condiciones del entorno a los efectos de la integración de la edificación en el mismo.

Mediante ordenanza municipal se regularán las condiciones técnicas de edificación aplicables a estos usos y actividades. Como criterio orientador, la edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella, se aplicarán los parámetros de edificación que corresponden al tipo de ordenación de la zona.

#### 4.6. Edificaciones singulares hoteleras

##### Ámbito de aplicación.

Se aplica exclusivamente en las zonas con tipología de Edificación Abierta, en la que los parámetros urbanísticos, corresponden a edificabilidad neta sobre parcela, ocupación máxima de parcela, y altura máxima.

Los establecimientos que se pueden acoger a la presente normativa con los de uso Hotelero Exclusivo, que reuniendo los requisitos exigidos conforme a la legislación sectorial para su clasificación como Hoteles de 4 estrellas o más, cumpliendo los estándares mínimos de calidad exigidos en la normativa de aplicación.

##### Parámetros urbanísticos.

1. El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas adscritas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde se encuentran, sin perjuicio del cómputo de la misma conforme a las reglas siguientes:

a) La altura de cornisa, en función del número de plantas, es la determinada en las condiciones particulares para la edificación aislada. Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobreplanta con una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m), siempre que esta se destine en recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, nunca para habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos, como cafeterías, solariums, spas, gimnasio, etc. La superficie construida de esta última planta no contabilizará dentro del cómputo de los metros cuadrados de techo edificable. Por encima de esta altura máxima del edificio solos se permitirá una sobreelevación de 50 cm, por albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores. Esta elevación se diferenciará constructivamente de la del plano principal de fachada, de manera que quede claramente identificada.

b) En las plantas de semisótano, se permitirán usos vinculados a los servicios al cliente, como gimnasios, spas, salas de reuniones, etc, sin que compute dicha planta si su techo no supera la altura de dos metros (2 m), desde la rasante de la calle o punto de referencia de medición de la altura edificable.

c) En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que queden suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles por evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.

d) Los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando la separación de frentes de parcela, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

– La formalització externa dels elements esmentats es diferenciarà clarament de la del plànol principal de la façana corresponent, de manera que queden inequívocament identificats.

– L'ample dels elements serà l'estricta, resultant de l'aplicació del càlcul conforme a aquesta norma bàsica.

e) Els cossos sortints o volades situades a una alçària igual o superior a 10 metres sobre la rasant podran sobreeixir un màxim de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m), de l'alineació de l'edificació, com a conseqüència dels retirs exigibles per la normativa de zona per a l'edificació principal. Aquestes terrasses cobertes i sense tancament perimetral només computen, a l'efecte d'edificabilitat, el 10 per 100 de la seua superfície coberta.

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

– L'ocupació podrà ser fins al 90 per 100 d'aquesta superfície sempre que hi haja consentiment exprés dels confrontants afectats. S'exigeix un mínim enjardinat o piscina descoberta del 10 per 100, de la parcel·la. En cas contrari es respectarà la separació mínima obligatòria a front de parcel·la, de la normativa específica de la zona en la qual se situa.

– L'alçària podrà arribar fins a la cara inferior del forjat de la planta primera, sempre que no hi haja habitacions en aquestes plantes de l'hotel. Es permetrà l'ocupació dels espais interiors de l'alçària del volum configurat de la planta primera, bé siga per menjadors, cuines o altres serveis similars, i queda expressament prohibit augmentar el nombre d'habitacions en aquestes zones. Aquestes superfícies construïdes en aquests espais no es comptabilitzaran dins del còmput de l'increment volumètric per la qualitat major de l'hotel definida en l'apartat anterior.

– La qualitat constructiva s'erigeix en condició inqüestionable i imprescindible (tipus mur cortina, de perfils metàl·lics, vistos o ocults, i vidre).

#### *Disposició addicional primera*

Quan les fitxes de zona es remeten en la casella «Àmbit» a un planejament anterior assumit o incorporat a les presents NUT, en el cas que existisca contradicció entre el dit planejament i les previsions d'aquestes NUT, preval allò que s'ha establert en aquestes últimes.

#### *Disposició addicional segona*

1. El contingut documental de les NUT pretén constituir una unitat coherent; no obstant això, en cas de discrepància o contradicció s'atendrà per a resoldre-la (i per aquest ordre) al que s'ha expressat en les normes urbanístiques, plans d'ordenació, fitxes de zona i memòria.

2. La interpretació de les NUT correspon a la Generalitat Valenciana sense perjudici de l'Ajuntament de Dénia en l'àmbit de les seues competències.

#### *Disposició addicional tercera*

El contingut de les presents normes urbanístiques ha d'entendre's sense perjudici del que es preveu en la legislació sectorial de carreteres, costes, domini públic hidràulic, inundabilitat o de qualsevol altra naturalesa. L'aprovació de programes, instruments de gestió o l'atorgament de llicències municipals urbanístiques – d'obra o activitat – requerirà l'emissió, per l'Administració competent, de l'informe sectorial corresponent segons la matèria.

#### *Disposició transitòria primera*

Els procediments d'atorgament de llicències urbanístiques municipals en tramitació a l'entrada en vigor de les NUT hauran de resoldre's conforme al que s'estableix en aquestes.

#### *Disposició transitòria segona*

Els instruments de gestió aprovats en el seu moment hauran d'adaptar-se al traçat viari i ordenació morfològica dels plans d'ordenació. Els titulars de parcel·les de resultat en projectes de reparcel·lació aprovats en el seu moment, conservaran l'aprofitament adjudicat tant en quantia com en tipologia edificatòria, sempre que aquesta última figure admesa en la fitxa de zona corresponent.

– La formalización externa de los mencionados elementos se diferenciará claramente de la del plano principal de la fachada correspondiente, de manera que quedan inequívocamente identificados.

– El ancho de los elementos será el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.

e) Los cuerpos salientes o voladizos situados a una altura igual o superior a 10 metros sobre la rasante podrán sobresalir un máximo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), de la alineación de la edificación, como consecuencia de los retiros exigibles por la normativa de zona para la edificación principal. Dichas terrazas cubiertas y sin cierre perimetral solo computan, a efectos de edificabilidad, el 10 por 100 de su superficie cubierta.

f) Como excepción a la norma que regula las separaciones mínimas a frente de parcela, en el espacio resultando de dichas separaciones se permitirán construcciones ligeras que reúnan las siguientes condiciones:

– La ocupación podrá ser hasta el 90 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los colindantes afectados. Se exige un mínimo ajardinado o piscina descubierta del 10 por 100, de la parcela. Caso contrario se respetará la separación mínima obligatoria a frente de parcela, de la normativa específica de la zona en la que se ubica.

– La altura podrá llegar hasta la cara inferior del forjado de la planta primera, siempre que no existan habitaciones en estas plantas del hotel. Se permitirá la ocupación de los espacios interiores de la altura del volumen configurado de la planta primera, bien sea por comedores, cocinas u otros servicios similares, quedando expresamente prohibido aumentar el número de habitaciones en estas zonas. Estas superficies construidas en estos espacios no se contabilizarán dentro del cómputo del incremento volumétrico por la mayor calidad del hotel definida en el apartado anterior.

– La calidad constructiva se erige en condición incuestionable y imprescindible (tipo muro cortina, de perfilera metálica, vista u oculta, y vidrio).

#### *Disposición adicional primera*

Cuando las fichas de zona se remitan en la casilla «Ámbito» a un planeamiento anterior asumido o incorporado a las presentes NUT, en caso de que exista contradicción entre dicho planeamiento y las previsiones de estas NUT, prevalece lo establecido en estas últimas.

#### *Disposición adicional segunda*

1. El contenido documental de las NUT pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla (y por este orden) a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, fichas de Zona y Memoria.

2. La interpretación de las NUT corresponde a la Generalitat Valenciana sin perjuicio del ayuntamiento de Dénia en el ámbito de sus competencias.

#### *Disposición adicional tercera*

El contenido de las presentes Normas Urbanísticas debe entenderse sin perjuicio de lo previsto en la legislación sectorial de carreteras, costas, dominio público hidráulico, inundabilidad o de cualquier otra naturaleza. La aprobación de programas, instrumentos de gestión u el otorgamiento de licencias municipales urbanísticas – de obra o actividad – requerirá la emisión, por la Administración competente, del informe sectorial correspondiente según la materia.

#### *Disposición transitoria primera*

Los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas municipales en tramitación a la entrada en vigor de las NUT deberán resolverse conforme a lo establecido en las mismas.

#### *Disposición transitoria segunda*

Los instrumentos de gestión aprobados en su día deberán adaptarse al trazado viario y ordenación morfológica de los planos de ordenación. Los titulares de parcelas de resultado en proyectos de reparcelación aprobados en su día, conservarán el aprovechamiento adjudicado tanto en cuantía como en tipologia edificatoria, siempre que esta última figure admitida en la correspondiente Ficha de Zona.

*Disposició transitòria tercera*

Queda suspesa la tramitació dels programes d'actuació integrada no aprovats a l'entrada en vigor d'aquestes NUT.

*Disposició final*

Aquestes normes urbanístiques transitòries del municipi de Dénia entraran en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

*Disposición transitoria tercera*

Queda suspendida la tramitación de los Programas de Actuación Integrada no aprobados a la entrada en vigor de estas NUT.

*Disposición final*

Estas normas urbanísticas transitorias del municipio de Dénia entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.