

PLAN GENERAL
ESTRUCTURAL

DÉNIA

VERSIÓN DEFINITIVA 2023

FICHAS DE
Z O N A

ÍNDICE

- CONTENIDO Y OBSERVACIONES
- FICHAS DE ZONAS URBANIZADAS
Plano Guía (P.AUR)

- **DALT DÉNIA**

- ZUR-NH-NI núcleo intramuros
- ZUR-NH-EI ampliación intramuros
- ZUR-NH-RQ *les Roques*
- ZUR-NH-EE ensanche extramuros
- ZUR-RE-TQ *Trinquet*
- ZUR-RE-SA *Sant Antoni*
- ZUR-RE-SJ *Sant Josep*
- ZUR-RE-CO Colón
- ZUR-RE-BC *Benicadim*
- ZUR-RE-LL *Llibertat*
- ZUR-DT-CT *Castell*

- **BAIX LA MAR**

- ZUR-NH-PT *Pont*
- ZUR-NH-RS *Raset*
- ZUR-NH-SF *Sandunga-Fontanella*
- ZUR-NH-SP *Sant Pere*
- ZUR-RE-CV *Convent*
- ZUR-RE-HO *Hort*
- ZUR-TR-SN *Senieta*

- **DÉNIA**

- ZUR-RE-PL pintor Llorens
- ZUR-RE-PS *passeig Saladar*
- ZUR-RE-PR *París*
- ZUR-RE-CD corona norte
- ZUR-RE-MC Marqués de campo
- ZUR-RE-CE *Calp*
- ZUR-RE-PF *Patrici Ferrandis*
- ZUR-RE-LL *Llavaor*
- ZUR-RE-AV avenida Valencia
- ZUR-RE-CS corona sur
- ZUR-RE-GM *Grup mariners*
- ZUR-RE-JJ *Jorje Juan*
- ZUR-RE-CG *camí Gandía*
- ZUR-RE-PE *Pomelos*
- ZUR-DT-PO Polideportivo
- ZUR-DT-CM *cementeri*
- ZUR-DT-TO *Torrecremada*

- **JESÚS POBRE**

- ZUR-NH-CV *convent*
- ZUR-RE-MJ *major*
- ZUR-RE-CN *cases noves*
- ZUR-RE-PP *pou pare Pere*
- ZUR-RE-PN *pinaret*
- ZUR-RE-TV *travesía*

- **LA XARA**

- ZUR-NH-MJ *Major*
- ZUR-RE-EL *Escoles-P. Segrelles*
- ZUR-RE-CX *ca La Xara*
- ZUR-RE-MX *Morxama*
- ZUR-RE-MY *Muntanyeta*
- ZUR-RE-CP *Pedreguer*
- ZUR-RE-TR *travesía*
- ZUR-RE-XA *Ximo l'Almassera*

- **ÁREAS RESIDENCIALES**

- **SORTS DE LA MAR**

- ZUR-RE-LP *la Patá*
- ZUR-RE-AD *Aldebarán*
- ZUR-RE-LG *La Guitarra*
- ZUR-RE-CA *camí d'Aranda*
- ZUR-RE-SM *Suertes del mar*
- ZUR-RE-VA *camí del vasc*
- ZUR-RE-NI *San Nicolás*
- ZUR-RE-CL *camí dels lladres*
- ZUR-RE-JN *Sant Joan*
- ZUR-TR-FR *Fortí*

- **Les ROTES**

- ZUR-RE-LR *Les Rotes*

- **MARINES-DEVESES**

- ZUR-RE-MN *Marines*
- ZUR-RE-BO *Bovetes*
- ZUR-RE-BR *les Brises*
- ZUR-RE-CI *Caudeli*
- ZUR-RE-CC *Costa de la Calma*
- ZUR-RE-DM *DeniaMar*
- ZUR-RE-DR *DeniaMar 2*
- ZUR-RE-DP *DeniaPark*
- ZUR-RE-DE *Deveses*
- ZUR-RE-DV *Deveses*
- ZUR-RE-DA *Datiler*
- ZUR-RE-GI *la Giralda*
- ZUR-RE-32 *sector M32*
- ZUR-RE-MA *la Marjal*
- ZUR-RE-PM *el Palmar*
- ZUR-RE-RE *El Retiro*
- ZUR-RE-RB *RetiroBeach*

- **MONTGÓ**

- ZUR-RE-MO *Montgó*
- ZUR-RE-A1 *Altomira 1*
- ZUR-RE-A2 *Altomira 2*
- ZUR-RE-CJ *Campussos-San Juan*
- ZUR-RE-FL *La Florida*
- ZUR-RE-MR *Marquesa*
- ZUR-RE-M6 *Marquesa 6*
- ZUR-RE-PA *Pedrera-Azahar*
- ZUR-RE-QJ *Quijote II*
- ZUR-RE-SÑ *El Sueño*
- ZUR-DT-PD *Hospital La Pedrera*

- **DISEMINADO**

- ZUR-RE-MI *Mitjans*
- ZUR-RE-MP *MontePego*
- ZUR-RE-NA *la Plana*
- ZUR-RE-SE *la Sella*

- **POLÍGONO**

- ZUR-IN-PL *Polígono*

- FICHAS DE ZONAS RURALES
Plano Guía (P.ARU)

- **PROTEGIDAS**

- ZRP-AF-CT *Afección Carreteras*
- ZRP-NA-M1 *Montgó*
- ZRP-NA-M2 *conector-usos especiales*
- ZRP-NA-CA *cauces*
- ZRP-NA-GA *Garganta*
- ZRP-NA-SE *Segaria*
- ZRP-NA-ZH *Racons*
- ZRP-NA-PL *litoral y playas*
- ZRP-MU-AG *Plà*
- ZRP-MU-PA *paisaje*
- ZRP-RI *Riesgo Inundación*

- **COMUNES**

- ZRC-AG1 *trasdós Marines-Deveses*
- ZRC-AG2 *Santa Paula*
- ZRC-AG3 *Vall de Jesús Pobre*
- ZRC-AG4 *Gorgos*
- ZRC-AG5 *Safari*
- ZRC-EX *canteras*
- ZRC-PT *Port*

- FICHAS DE ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS
Plano Guía (P.ND)

- Fichas de ORDENACIÓN/GESTIÓN

- sectores RESIDENCIALES

- ZND-RE0.1.O/G sector MA
- ZND-RE1.1.O/G sector PLAYA *TORRECREMADA*
- ZND-RE-1.2.O/G sector *CAPÇADES*
- ZND-RE-1.3.O/G sector *PINARET*
- ZND-RE-1.4.O/G sector *RIU-RAU*

- sectores TERCARIOS

- ZND-TR1-1.O/G sector TRES TORRRES
- ZND-TR-1.2.O/G sector *MISTELERA*
- ZND-TR-1.3.O/G sector SAN PEDRO

- áreas/elementos DOTACIONALES

- ZND-DT-1.1.O *INTERMODAL*
- ZND-DT-1.2.O *complejo D.NOVA DÉNIA*
- ZND-DT-1.3.O *DEPORTIVO POLÍGONO*
- ZND-DT-1.4.O *PARQUE ALQUERIES*
- ZND-DT-1.5.O *ULLALS*
- ZND-DT-1.6.O *complejoMADRIGUERES*
- ZND-DT-1.7.O *RIURAU*

CONTENIDO Y OBSERVACIONES

Las fichas se ciñen a los modelos determinados por la LOTUP, con alguna variación sobre estos para centrarlas mejor en su cometido: guía para los planes de ordenación pormenorizada, y despojándola de índices complementarios y obtenibles aritméticamente con los datos que se dan, que desvían la atención sobre las principales determinaciones que se dan.

PIEZAS¹ URBANIZADAS

La delimitación, y, por tanto, todos los datos derivados de esta (superficie; población, etc) de las diferentes piezas urbanizadas es precisable por el/los Plan/es de ordenación Pormenorizada, atendiendo a los límites prediales que los separan de otras piezas urbanizadas contiguas.

También el IEB, no sólo por el motivo anterior, sino porque a la pormenorización le corresponde la precisión última de las características de volumen de las edificaciones.

La población es un dato indicativo, obtenido a partir del nº de viviendas multiplicado por el estándar habitual: 2,5 hb/viv. Y el nº de viviendas se ha obtenido a partir del cálculo del techo residencial dividido por el tamaño medio de vivienda, dato este último obtenido a partir de la información censal, y, en su defecto, por un dato estimado en función de la tipología de edificación. El techo residencial se ha obtenido a partir del techo total, deducido un % estimado en cada caso para actividades.

Este proceder se deberá contrastar a nivel de POP con la información catastral, proceso este que por su laboriosidad es impropio del nivel de este Plan (estructural), para alcanzar la determinación final del IEB de cada pieza y su población.

También se ha indicado, en casi todos los casos, el IEN medio, cuya función principal es su utilización por la D. Transitoria 1ª de las NN.UU.

Estas fichas incorporan un campo que expresa el/los objetivo/s que determina este PGE a la ordenación pormenorizada de cada pieza.

Se han elaborado fichas para las grandes dotaciones existentes: *Castell*, Parque *Torrecremada*, Polideportivo, Cementerio, que, por su gran tamaño y también por su "historia" urbana, no pueden adscribirse a una pieza o piezas concretas y cuyo nivel de complejidad aconseja que su ordenación básica se determine a nivel de plan especial, que luego pueda ser desarrollado por proyectos de obras.

NUEVOS DESARROLLOS

Para cada nuevo desarrollo -es decir a cada ámbito hoy en estado rural al que este PGE le asigna un destino urbano bien residencial bien para actividades terciarias y/o industriales- se han elaborado dos fichas: una de Condiciones de Ordenación y otra de Condiciones de Gestión.

La primera especifica las condiciones que debe satisfacer la ordenación pormenorizada del sector (el Plan Parcial que la determine). La segunda son condiciones que debe satisfacer la gestión total de esa Actuación.

La primera se refiere solo al sector propiamente dicho; la segunda incluye también los suelos dotacionales externos que se adscriben a la Actuación a los solos efectos de la gestión de suelo, y las conexiones externas viarias (las de otros servicios. Agua, alcantarillado, etc se decidirán en el desarrollo efectivo de la Actuación).

Por su tamaño y complejidad se han elaborado fichas de ordenación (no de gestión, por, obviamente, innecesarias) de nuevas piezas dotacionales derivadas de la gestión de estos nuevos desarrollos y que, por los mismos motivos que en el caso anterior (piezas dotacionales urbanizadas) conviene que su ordenación se acometa con planeamiento espacial.

ÁREAS RURALES

También aquí las determinaciones que contienen las fichas son las mínimas e imprescindibles: cuando se trata de ámbitos protegidos por plan de ordenación propio (PORN Montgó, etc), porque resulta contraproducente repetirlos (y más aún cuando la repetición la hace un planeamiento jerárquicamente inferior); cuando se trata de suelos comunes o de protección municipal porque conviene limitar el contenido del PGE a los aspectos básicos y dejar que el POP complete sus

determinaciones con aquellos aspectos que la ley le reserva: condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas, características de los vallados, etc.

No se ha incluido como zona específica las vías pecuarias que transcurren por medio rural porque la ausencia de deslinde lo impide.

Ω

¹ La LOTUP les llama normalmente "zonas": esa una denominación que en la práctica urbanística casa mal con el contenido real que le da la ley.

A las urbanizadas, en el art.71 se le da el nombre de Área Urbana Homogénea: Hemos preferido aplicarle el nombre de "piezas", más ajustado a la realidad de la formación del consolidado urbano, y dejar el concepto área para el medio rural.

A las correspondientes a nuevos desarrollos la denominación que sigue realmente la ley es la de sector.