

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN " LES BOVETES " DENIA

ORDENANZAS REGULADORAS

I N D I C E

<u>1. INTRODUCCION</u>	<u>Pag.</u>
ORD. 1 - Objeto .....	3
" 2 - Relación con la legislación vigente .....	3
" 3 - Ambito de aplicabilidad .....	3
" 4 - Obligatoridad .....	3
" 5 - Vigencia .....	4
" 6 - Desarrollo de las ordenanzas .....	4

II ORDENANZAS GENERALES

ORD. 7 - Licencias y obras .....	6
" 8 - Proyecto de urbanización .....	6
" 9 - Alineaciones y nivelaciones .....	6
" 10 - Parcelación .....	7
" 11 - Vegetación .....	7

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORD 12 - División en zonas .....	8
"	
1 - Colectiva en bloques.	
2 - Servicios.	
3 - Zona verde	

ZONAL 1. COLECTIVA EN BLOQUES

ORD. 13 - Tipo de edificación .....	8
" 14 - Parcela mínima .....	8
" 15 - Máxima ocupación de la parcela .....	9
" 16 - Altura de la edificación .....	9
" 17 - Volumen edificable .....	9
" 18 - Usos permitidos .....	9

<u>ZONA 2</u>	<u>SERVICIOS</u>	<u>Pag</u>
ORD. - 19	Tipo de edificación .....	10
" - 20	Parcela mínima .....	10
" - 21	Máxima ocupación de la parcela .....	10
" - 22	Altura de la edificación .....	10
" - 23	Volumen edificable .....	11
" - 24	Usos permitidos .....	11

<u>ZONA 3</u>	<u>ZONA VERDE</u>	
ORD. - 25	General .....	12

IV

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORD. - 26	Composición estética .....	13
" - 27	Condiciones higienicas .....	13
" - 28	Voladizos.....	13
" - 29	Reserva de espacios para aparcamientos	14

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN " LES BOVETES " DENIA

ORDENANZAS REGULADORAS.

1. INTRODUCCION

ORDENANZA 1. OBJETO

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente Plan General de Ordenación del Término Municipal de DENIA.

La finalidad de éstas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado de la actuación turística que se prevee en dicho Plan mediante su correcta aplicación.

ORDENANZA 2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del 12 de mayo de 1.956, cuyas regulaciones se aplicarán en todos los aspectos no previstos en estas ordenanzas.

ORDENANZA 3. AMBITO DE APLICABILIDAD

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora y al uso de las edificaciones y espacios libres, públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

ORDENANZA 4. OBLIGATORIEDAD

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter -

obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por las Autoridades competentes, obligando su vigencia en toda su extensión, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

La vigencia por el mantenimiento de estas Normas y su correcta y adecuada aplicación, corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración pública.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que de acuerdo con su competencia le atribuye la Ley de Régimen del Suelo.

#### ORDENANZA 5. VIGENCIA

El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión en tanto no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo al derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan.

#### ORDENANZA 6. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

Desde el punto de vista de sus funciones las presentes Ordenanzas regulan la actividad urbanística edificatoria del área objeto de éste Plan.

Se incluyen bajo éste concepto tres tipos de Ordenanzas:

- II - Ordenanzas generales.
- III - Ordenanzas particulares
- IV - Ordenanzas complementarias

Las Ordenanzas generales, son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las ordenanzas particulares, establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las Ordenanzas complementarias, se refieren a diversos conceptos, bien de caracter operativo, o bien referentes a criterios y cuestiones generales pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

II.ORDENANZAS GENERALESORDENANZA 7.LICENCIAS Y OBRAS.

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia Municipal con arreglo a las normas y procedimientos vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario ó un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan igualmente.

ORDENANZA 8.PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización, cuya aprobación y ejecución ha de ser anterior a la concesión de licencias municipales de construcción, establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley del Suelo, los planos necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno, de la red viaria propuesta. Asimismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Denia.

Los proyectos de urbanización, establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicios de área; agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA 9.ALINEACIONES Y NIVELACIONES

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el Plano correspondiente a este Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijados por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan.

ORDENANZA 10.

PARCELACION

La parcelación presentada en los planos tiene carácter vinculante.

Cualquier parcela de propiedad privada ó comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquier de las redes de servicios públicos, procurando siempre que recorran la parcela para evitar interferencias con el uso del terreno.

Los cerramientos de las parcelas, desde que se refiere a la línea oficial de la calle, podrán realizarse de material opaco y cerramiento continuo hasta una altura máxima de 0,60 mts. el resto hasta un máximo de 1,50 mts. podrán ser de elementos constructivos diáfanos ó de vegetación.

ORDENANZA 11

VEGETACION.

En todas las actuaciones se respetará al máximo arbolado y zonas de vegetación existentes. Si por motivo de obras es preciso eliminar parte de esta vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.

---

III. ORDENANZAS PARTICULARES

---

ORDENANZA 12. DIVISION EN ZONAS

El area objeto de éste Plan y regulada por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas diferenciados desde el punto de vista de sus funciones:

- 1 - COLECTIVA EN BLOQUES.
- 2 - SERVICIOS.
- 3 - ZONA VERDE.

A continuación se expresan, para cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, caracter, definiciones, limitaciones, etc. y en general todas aquellas de terminaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

ZONA 1. COLECTIVA EN BLOQUES

ORDENANZA 13. TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques (BQ) con las siguientes características:

- Separación de los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura, con un mínimo de 5,00 mts.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. Mínimo en cualquier caso 5,00 mts.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 mts. y su ancho máximo de 24,00 mts. autorizandose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 mts.
- La separación entre bloques a los linderos se contará siempre desde cualquier punto de la construcción, volada ó no.

ORDENANZA 14. PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 3.000 m<sup>2</sup>.



ORDENANZA 15.MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie.

ORDENANZA 16.ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será de 6 plantas, ó 19,00 mts. medidos desde el baricentro de la planta-construida hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escaleras para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

ORDENANZA 17.VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo permitido en cada parcela o manzana, será el resultante de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,3 obtenido al dividir el volumen total que corresponde a las zonas, entre la superficie edificable del presente Plan Parcial y en conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Denia.

En el computo de volúmen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 18.USOS PERMITIDOS

El uso exclusivo de ésta zona es el residencial colectiva.

Se tolerarán los despachos o estudios profesionales.

ZONA 2SERVICIOSORDENANZA 19.TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques (BQ) con las siguientes características:

- Separación de los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura, con un mínimo de 5 mts.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. Mínimo en cualquier caso 5,00 mts.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 m y su ancho máximo de 12,00 m autorizándose cuerpos salientes a ambas y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.
- La separación de bloques a los linderos se contará siempre desde cualquier punto de la edificación, volada ó no.

ORDENANZA 20.PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 3.000 m<sup>2</sup>

ORDENANZA 21MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie.

ORDENANZA 22ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será de 6 plantas, o 19,00 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escaleras para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

ORDENANZA 23VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo permitido en cada parcela o manzana será el resultante de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,0 obtenido al dividir el volumen total que corresponde a las zonas, entre la superficie edificable del presente Plan Parcial y en conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Denia.

En el computo de volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 24USOS PERMITIDOS

Los propiamente comerciales de consumo habitual y los de servicio al público.

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias.
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques.
- Clubs y salas de fiesta.
- Oficinas.
- Despachos profesionales.
- Teléfonos y telégrafos.
- Correos.
- Casa de Socorro.
- Iglesia.

ZONA 4ZONA VERDEORDENANZA 25GENERAL

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en el contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son: las de iniciativa y usos públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general los de carácter cultural y recreativo, o bien las concesiones para contrucciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, casetas de flores etc. estando supeditadas éstas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) La superficie no será mayor de 9,00 m

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos: depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc. debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

IV ORDENANZAS COMPLEMENTARIASORDENANZA 26. COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznable, ni de rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de la última planta permitida en estas Ordenanzas (depósitos de agua, cajas de escaleras, pérgolas, etc.) se harán con los mismos materiales de fachada procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

ORDENANZA 27. CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de Vivienda (O.M. 29 de Febrero de 1.944) se establecen con carácter suplementario las Ordenanzas Provinciales del I.N.V. (O.M. 20 de Mayo de 1.969 y 4 de Mayo de 1.970)

Se permiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, según modelos característicos normalizados con las condiciones que especifica la ordenanza 14 del I.N. de la Vivienda.

ORDENANZA 28. VOLADIZOS

Se autorizan los voladizos y los cuerpos cerrados de edificación con la condición siguiente:

- Saliente máximo de la línea de fachada 1,50 m. Caso de exceder esta longitud, la fachada deberá retranquearse, en la misma dimensión.

ORDENANZA 29

RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS

La reserva de espacios para el estacionamiento será en conformidad con la exigencia del cuadro a continuación se indica:

USO	Dotación una plaza de vehículos por
- Vivienda	1 vivienda
- Comercio	50 m2 edificados destinados a uso comercial
- Restaurantes y salas de fiesta	10 localidades o asientos
- Otros usos permitidos	50 m2 edificados.

Las dimensiones de cada plaza de estacionamiento no serán inferiores de 5,50 x 2,30 m, independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehículos.

Denia, Octubre de 1.974.

Fdo: Luis Guillen Barona

Fdo: José María Chofre Gil


