

PLAN PARCIAL DE ORDENACION TURISTICO-RESIDENCIAL "DENIA-MAR
DENIA - ALICANTE

PROMOTOR: PROMOCIONES COSTA BLANCA, S.L.

DOCUMENTO E ORDENANZAS REGULADORAS

I. INTRODUCCION

ORDENANZA 1-1 OBJETO

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

Corresponden estas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación "DENIA-MAR", cuyos límites están indicados en el plano correspondiente de este documento.

La finalidad de éstas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones 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 del área que se prevé en dicho Plan.

ORDENANZA 1-2 NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del Término Municipal de DENIA se consideran parte integrante de éstas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluyan en éste documento.

ORDENANZA 1-3RELACION 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 1956, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos en éstas ordenanzas.

ORDENANZA 1-4AMBITO 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 1-5DESARROLLO 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 carácter operativo, o bien referentes a criterios y cuestiones generales pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

II.

ORDENANZAS GENERALES

ORDENANZA 2-1

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 o 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 2-2

PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización, establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley del Suelo los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen 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 asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: Agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA 2-3

ALINEACIONES Y NIVELACIONES

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el plano correspondiente de éste

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 fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan.

III.

ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 3-1

DIVISION EN ZONAS

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

- 1 - RESIDENCIAL.
- 2 - SERVICIOS.
- 3 - VERDE PUBLICO

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

ZONA 1RESIDENCIALORDENANZA 3-2TIPO DE EDIFICACION

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

- Separación a los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que $1/2$ de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que $1/2$ de la suma de las alturas respectivas. Mínimo en cualquier caso, 5,00 m.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 m. y su ancho máximo de 24,00m autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m. en planta de pisos y 2,80 en planta baja.
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

ORDENANZA 3-3PARCELA MINIMA

La parcela común mínima será la de 3.000 m².

ORDENANZA 3-4MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 3-5ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas, ó 19,00 m. medidos desde la cota media del terreno ocupado por la edificación 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 escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 m.

ORDENANZA 3-6VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable en ésta zona será para cada parcela o manzana, el resultado de multiplicar la superficie correspondiente por los coeficientes que se indican, los que han sido obtenidos en conformidad con las Normas Urbanísticas, según se detalla en el apartado 3-2.5 de la memoria del presente documento.

Así tendremos los siguientes coeficientes sobre la superficie de parcela neta:

Parcelas A y B -----	1,58 m ³ /m ² .
Parcela E -----	1,19 m ³ /m ² .

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

ORDENANZA 3-7USOS PERMITIDOS

Todos los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habitual y los de servicio al público.

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias.
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques

ZONA 2

SERVICIOS

ORDENANZA 3-8

TIPO DE EDIFICACION

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

- Separación a los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que $1/2$ de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que $1/2$ de la suma de las alturas respectivas. Mínimo en cualquier caso 5,00m.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 30,00 m. y su ancho máximo de 20,00m. autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m. en planta de pisos y 2,80 en planta baja.

ORDENANZA 3-9

PARCELA MINIMA

La parcela mínima es la delimitada para este uso en el plano de ordenación propuesto.

ORDENANZA 3-10

MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 3-11

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas ó 10,00 medidos desde la cota media de terreno ocupado por la edificación 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 escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 m.

ORDENANZA 3-12 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será, el resultado de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,27 m³/m². Dicho coeficiente ha sido obtenido, en conformidad con las Normas Urbanísticas, y como se justifica en la ordenanza 3-6.

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

ORDENANZA 3-13 USOS PERMITIDOS

Todos los servicios de uso público autorizados en las Normas Urbanísticas tales como:

- Centros Culturales.
- Centros Parroquiales.
- Centros Administrativos.
- Centros Sanitarios y Asistenciales.
- Centros Comerciales.
- Restaurantes y Bares.
- Salas de Espectáculos.
- Correos, Teléfonos y Telégrafos.

ZONA 3VERDE PUBLICOORDENANZA 3-14GENERAL

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en 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 las de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones -- para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, casetas de flores, o similares, estando supeditadas éstas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con la condición de justificar la necesidad del mencionado establecimiento.

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

IV.

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORDENANZA 4-1

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 permitidos en estas Ordenanzas (depósito de agua, cajas de escalera, pérgolas, etc.) se harán con los mismos materiales de fachada procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Las medianerías en tanto sean construidas las fincas colindantes deberán ser, tratadas al igual que las demás fachadas de los edificios.

ORDENANZA 4-2

CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de Vivienda (O.M. 29 de Febrero de 1944) se establecen con carácter supletorio las Ordenanzas Provisionales del I.N.V. (O.M. 20 de Mayo de 1969 y 4 de Mayo de 1970).

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

ORDENANZA 4-3

RESERVA DE ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO

Las reservas de espacio para estacionamiento serán en conformidad con las exigencias de la Norma N2-1.2 y deberán preverse - como se indica en el cuadro siguiente:

U S O	Dotación una plaza de vehículo por cada
- Vivienda	1,5 viviendas
- Comercios y servicios	50 m2. edificados
- Otros usos permitidos	A justificar en el proyecto correspondiente

Estas plazas de estacionamiento deberán localizarse al margen de las calzadas de circulación y próximas a las viviendas.

Las dimensiones de cada plaza de estacionamiento no serán inferiores de 5,00 x 2,30 metros, independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehículos.

Madrid - Octubre - 1974

Por el Equipo Técnico:

GABRIEL RIESCO FERNANDEZ
Dr. Arquitecto y Tcº. Urbanista

