

**PROMOTOR:
PROMOCIONES COSTA BLANCA S.L.**

**PLAN PARCIAL
TURISTICO
RESIDENCIAL**

DENIA - PARK

**GABRIEL RIESCO FERNANDEZ • ARQUITECTO JEFE
LUIS GUILLEN Y JOSE M. CHOFRE • ARQUITECTOS
PEDRO - A. MORALES DOMINGUEZ • URBANISTA D. I. U. A.**

PLAN PARCIAL TURÍSTICO-RESIDENCIAL "DENIA-PARK"
D E N I A (ALICANTE)

PROMOTOR: PROMOCIONES COSTA BLANCA, S.L.

ESTRUCTURA GENERAL DE LA DOCUMENTACION

DOCUMENTO (A) MEMORIA

- 0 - Datos generales.
- 1 - El Plan General de Ordenación
- 2 - El Plan Especial de Transformación.
- 3 - El Plan Parcial.

DOCUMENTO (B) PLANOS DE INFORMACION

- B-1 Relación con el núcleo urbano.
- B-2 Situación anterior a 1.968.
- B-3 Situación actual y límites.
- B-4 Superficies originales.
- B-5 Relación con el Plan General de Ordenación de DENIA.

DOCUMENTO (C) PLANOS DE ORDENACION

- C-1 Plan Especial de Transformación
- C-2 Ordenación Propuesta
- C-3 Zonificación y Superficies del Plan Parcial
- C-4 Red Viaria, Alineaciones y perfiles
- C-5 Red Viaria, Nivelaciones y Pendientes

DOCUMENTO (D) ESQUEMAS DE SERVICIOS

- D-1 Esquema de la Red de Abastecimiento de agua.
- D-2 Esquema de la Red de Saneamiento.
- D-3 Esquema de la Red de Electricidad.
- D-4 Localización de lamparas de alumbrado público.

DOCUMENTO (E) ORDENANZAS REGULADORAS

- I Introducción.
- II Ordenanzas Generales.
- III Ordenanzas Particulares.
- IV Ordenanzas Complementarias.

**PROMOTOR:
PROMOCIONES COSTA BLANCA S.L.**

**PLAN PARCIAL
TURISTICO
RESIDENCIAL**

DENIA - PARK

e - ordenanzas

**GABRIEL RIESCO FERNANDEZ • ARQUITECTO JEFE
LUIS GUILLEN Y JOSE M. CHOFRE • ARQUITECTOS
PEDRO - A. MORALES DOMINGUEZ • URBANISTA D. I. U. A.**

PLAN PARCIAL TURISTICO-RESIDENCIAL "DENIA-PARK"
D E N I A - (ALICANTE)

PROMOTOR: PROMOCIONES COSTA BLANCA, S.L.

DOCUMENTO E ORDENANZAS REGULADORAS

I N D I C E

I. INTRODUCCION

ORD. 1.1 - Objeto	3
" 1.2 - Normas Urbanísticas	3
" 1.3 - Relación con la Legislación vigente	4
" 1.4 - Ambito de aplicabilidad	4
" 1.5 - Desarrollo de las Ordenanzas	4

II. ORDENANZAS GENERALES

ORD. 2.1 - Licencia y obras	5
" 2.2 - Proyecto de Urbanización	5
" 2.3 - Alineaciones y nivelaciones	5
" 2.4 - Tipo de edificación	6
" 2.5 - Parcela mínima	6
" 2.6 - Máxima ocupación de la parcela	7
" 2.7 - Volúmen edificable	7

III ORDENANZAS PARTICULARES

ORD. 3-1	- División en zonas:	8
	1 - HOTELERA.	
	2 - AREAS LIBRES PRIVADAS.	
	3 - SERVICIOS	
	4 - VERDE PUBLICO.	

ZONA 1 HOTELERA

ORD. 3-2	- Tipo de edificación.	8
" 3-3	- Altura de la edificación	8
" 3-4	- Usos permitidos .. .	9

ZONA 2 AREAS LIBRES PRIVADAS

ORD. 3-5	- General	9
----------	-----------------	---

ZONA 3 SERVICIOS

ORD. 3-6	- Tipo de edificación	9
" 3-7	- Altura de la edificación	9
" 3-8	- Usos permitidos	10

ZONA 4 VERDE PUBLICO

ORD. 3-9	- General	10
----------	-----------------	----

IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORD. 4-1	- Composición estética	11
" 4-2	- Condiciones higiénicas	11
" 4-3	- Reserva de espacios para estacionamiento	11

PLAN PARCIAL TURISTICO-RESIDENCIAL "DENIA-PARK "

D E N I A (ALICANTE)

PROMOTOR: PROMOCIONES COSTA BLANCA, S.L.

DOCUMENTO E ORDENANZAS REGULADORAS

1. 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 éstas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación "Denia-Park" , cuyos límites están indicados en el plano correspondiente de este documento.

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 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 consideraran 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 estas 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:

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 GENERALESORDENANZA 2-1LICENCIAS 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 2-2PROYECTO 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 2-3ALINEACIONES Y NIVELACIONES

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

ORDENANZA 2-4TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para la zona hotelera, será el de BQ o bloques exentos, los que tendrán las características que le corresponden a éste tipo de edificación en las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Denia. Dichas características son:

- Separación a los linderos de la parcela 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. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. - Mínimo en cualquier caso 5,00 m.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 66,00 m. y su ancho máximo de 17,00 m. autorizándose cuerpos salientes a ambos lados 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.

Para las zonas de servicios, el tipo de edificación tendrá las características que requieren el uso mencionado y que encajan con las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Denia en "otros tipos no especificados" respetando todos los demás condicionantes como se expresan en las ordenanzas 3-6 a 3-8 del presente documento.

ORDENANZA 2-5PARCELA MINIMA

La parcela mínima en el conjunto del presente Plan Parcial, será la que figura representada en los planos correspondientes.

ORDENANZA 2-6MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder a la que figura en los planos correspondientes, a excepción de la parcela "C" en la que la ocupación no podrá exceder 300 m².

ORDENANZA 2-7VOLUMEN EDIFICABLE

El volúmen edificable para el conjunto del Plan -- Parcial será el de 3,50 m³/m², en conformidad con la norma 3-4.1 del P.G.O. de Denia, el que será computable sobre la superficie total original y propiedad de Promociones Costa Blanca, S.L. (Ver apartado 3-1.4 de la memoria del presente Plan).

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 3-1 DIVISION EN ZONAS

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

- 1 - HOTELERA
- 2 - AREAS LIBRES PRIVADAS:
- 3 - SERVICIOS.
- 4 - 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 y que no figuran en las ORDENANZAS GENERALES del presente documento.

ZONA 1 HOTELERA

ORDENANZA 3-2 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para ésta zona será el de bloques (BQ) cuyas características aparecen indicadas en la ordenanza 2-4.

ORDENANZA 3-3 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación en ésta zona será de 8 plantas o 25,00 metros, medidos desde la rasante de la carretera de las Marinas, 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 3-4USOS PERMITIDOS

Los que corresponden a una instalación hotelera de 3 estrellas o más, así como las propiamente comerciales de consumo habitual y que serán localizados en las plantas bajas.

ZONA 2AREAS LIBRES PRIVADASORDENANZA 3-5GENERAL

El uso fundamental de esta zona será el de el esparcimiento en contacto con el medio natural, el deportivo, el de circulación y el de el estacionamiento de vehículos con destino a la instalación hotelera que se proyecta.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas permitidas serán las deportivas, piscinas, tenis, etc., exposiciones al aire libre, monumentos así como las instalaciones necesarias de los servicios de la urbanización, estaciones transformadoras, estaciones depuradoras, o similares, debiendo ser tratadas en su extensión de forma que no desentonen con el conjunto de la urbanización.

ZONA 3SERVICIOSORDENANZA 3-6TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación en ésta zona será el indicado en la ordenanza 2-4.

ORDENANZA 3-7ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación en ésta zona será de 2 plantas o 7,00 metros, medidos desde la rasante de la carretera de las Marinas hasta el - - -

cielo-raso de la última planta. Podrían sobrepasar ésta 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 éstos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

ORDENANZA 3-8

USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos en ésta zona serán los que corresponden a una instalación hotelera, así como restaurantes, bares, cafeterías, comercios en general, salas de exposiciones, etc.

ZONA 4

VERDE PUBLICO

ORDENANZA 3-9

GENERAL

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 las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) La superficie no será mayor de 9,00 m².

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, al menos encajadas.

ORDENANZA 4-2

CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a - condiciones mínimas de Viviendas (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 para 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 se han previsto con gran amplitud, superando en número las exigencias mínimas de la - norma N2-1.2, como se indica en el plano correspondiente.

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 - Noviembre - 1973

POR EL EQUIPO TECNICO

Gabriel Riesco

Fdo. Gabriel Riesco Fernández - Arqtº. Jefe

Luis Guillén

Fdo. Luis Guillén Barona - Arquitecto

JM Gil

Fdo. José María Chofre Gil - Arquitecto

