



EDICTO

Habiéndose aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, con carácter definitivo en sesión de 24 de mayo de 1995, el Plan Especial de Protección del Paisaje “Colina de San Nicolás”, se publican a efectos de su vigencia, las Ordenanzas Reguladoras del mismo (incluidas en el punto 3 de la Memoria del Plan), en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el art. 124.3 del Texto Refundido sobre Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PAISAJE

“COLINA DE SAN NICOLAS”

3.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO FÍSICO Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

3.1. Título primero. Generalidades y terminología de conceptos

3.2. Título segundo. Régimen urbanístico del suelo

3.2.1. Capítulo 1º. Calificación del Suelo

3.2.2. Capítulo 2º. Normativa de protección del paisaje.

3.2.3. Capítulo 3º. Normativa específica de protección del medio físico.

3.2.4. Capítulo 4º. Zona edificable de grado 1.



3.2.5. Capítol 5º. Zona edificable de grau 2.

3.2.6. Capítol 6º. Zona edificable de grau 3.

3.3. Títol 3º. Condicions de urbanització i execució.

3.3.1. Capítol 1º. Execució del Plan Especial.

3.3.2. Capítol 2º. Règim urbanístic de la edificació existent a la entrada en vigor del Plan Especial.

3.- NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL PAISAJE Y EL MEDIO FÍSICO Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

3.1. TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art.1: Alcance y ámbito de aplicación de las ordenanzas reguladoras.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras y Normativa de Protección del Paisaje y el Medio Físico son de aplicación al ámbito definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Denia como "Colina de San Nicolás".

Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Denia aprobado definitivamente el 19 de Julio de 1.990.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Denia.



Art.2.: Terminología y conceptos básicos.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas y Normativa corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Denia y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

Art. 3. Vigencia y revisión del Plan Especial.

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Especial será tramitada conforme a lo legalmente establecido como Modificación del Plan Especial cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local.

No será necesaria la modificación del presente Plan Especial para la adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios de la red viaria básica del Plan Especial y que puedan ser exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten para la ordenación y edificación previstas en este Plan Especial.

3.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.2.1. Capítulo 1º. Calificación del Suelo.

Art. 4. Calificación del Suelo

1. En el ámbito del presente Plan Especial existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Denia y las determinaciones del presente plan:



- Equipamientos. Zona A-7.
- Red viaria pública (prevista en P.G.O.U. de Denia).
- Red viaria pública (ejecutada y no prevista en P.G.O.U. de Denia).
- Zona A-4.2. tipología unifamiliar aislada (UA).
- Zona A-4.2. tipología agrupación de viviendas unifamiliares (AGV).
- Servicios Urbanos (transformador).

2. Todas estas calificaciones corresponden a las de idéntica denominación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Denia excepto la de Servicios Urbanos para la que se definen más adelante sus características y usos. Las dos calificaciones de red viaria tienen idéntico régimen urbanístico, correspondiente al de red viaria de sistema local del P.G.O.U. de Denia. Las calificaciones de suelo de dominio público son objeto, a través del presente Plan Especial, de una regulación que difiere de la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Denia, al introducirse mayores restricciones en las posibilidades edificatorias de las mismas a través del establecimiento de una serie de subcalificaciones que son las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizada en ellas.

Estas subcalificaciones aparecen definidas y reguladas en el capítulo 2º del presente Título de las Ordenanzas y Normativa de Protección.

3. La calificación Servicios Urbanos admite exclusivamente el uso de instalaciones de transformación para la alimentación eléctrica del sector. Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

Art.5.: Régimen de usos compatibles y prohibidos.

1. El régimen de usos admitido en el presente Plan Especial se establece en función de la subcalificación de acuerdo con lo establecido en los siguientes apartados. Las definiciones y categorías de usos aquí contemplados son las definidas en el artículo 6.7 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Denia, y las subcalificaciones responden a las definidas en el art. 8 de las presentes Ordenanzas.

2. Usos admisibles en zona edificable según Normativa de grado 1:

En esta zona se admite exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar, no pudiendo implantarse en esta zona ningún uso de carácter industrial, en cualquiera de sus categorías, ni tampoco ningún uso público (grupo "C" de la regulación del P.G.O.U. de Denia), con la excepción del uso hotelero que será admisible en la parcela nº 6.

3. Usos admitidos en zona edificable según Normativa de grado 2.

En esta zona se admite exclusivamente el uso dotacional, de acuerdo con la regulación de la calificación A-7 del P.G.O.U. de Denia quedando prohibido el resto de usos.

4. Usos admitidos en zona edificable según Normativa de grado 3.

En esta zona se admite el uso residencial de vivienda en las tipologías admitidas para la calificación A-4.2 por el Plan General de Ordenación Urbana de Denia. El régimen de usos prohibidos y autorizados es idéntico al de la subzona de calificación A-4.2 del Plan General de Denia, con la adición de que los usos del grupo CO-5 (restaurantes y bares) sólo se autorizan en parcelas de dimensión superior a 3.000 m2.



Art.6.: Régimen de propiedad del suelo.

Son suelos de dominio y uso público los así definidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Denia, constituidos por la red viaria de sistema local y la zona de equipamientos A-7, tal como figuran en el plano B-1 del presente plan. El resto de suelos tienen el carácter de suelos de dominio y uso privado, salvo un tramo de red viaria de dominio privado y uso público.

3.2.2. Capítulo 2º. Normativa de protección del paisaje y subcalificaciones resultantes.

Art.7.: Prevalencia de la normativa específica de protección.

Dado el carácter de este plan, las normas y condiciones de edificación definidas en las diferentes subcalificaciones de suelo son prevalentes frente a las equivalentes contenidas en el Plan General de Denia, prevaleciendo las determinaciones y contenidos del presente Plan Especial en caso de discrepancia o disparidad.

Art.8.: Subcalificaciones de suelo.

El presente Plan Especial contiene una serie de subcalificaciones de suelo, que gráficamente se recogen en el plano B.3 "Protección del medio físico y la vegetación". Estas subcalificaciones, que aparecen reguladas en los siguientes Capítulos de este Título, son las siguientes:



AJUNTAMENT DE DÈNIA

- a) Zona de conservación integral del suelo y vegetación.
- b) Zona de arbolado de gran porte existente de conservación obligatoria.
- c) Zona de reforestación.
- d) Zona de accesos a parcela y servicios.
- e) Zona edificable de grado 1.
- f) Zona edificable de grado 2.
- g) Zona edificable de grado 3.
- h) Parcelas edificadas.

3.2.3. Capítulo 3º. Normativa específica de protección del medio físico.

Art.9.: Zona de conservación integral del suelo y la vegetación.

1. Corresponde esta zona a aquellas áreas de la Colina de San Nicolás en las que la alteración de la vegetación o el suelo provocaría un impacto negativo en el paisaje, sirviendo de barrera de protección visual de la edificación autorizada y permitiendo la conservación integral de las zonas de características vegetales singulares o de mayor valor ambiental.

2. En esta zona se autorizan exclusivamente los siguientes usos y actuaciones:

- a) Reforestación, con especies del listado contenido en el apartado 1.6 de la Memoria Informativa del presente plan, ajustadas a las condiciones allí reflejadas.



AJUNTAMENT DE DÈNIA

b) Creación de senderos peatonales de ancho máximo de 1 m. y áreas de estancia de un máximo de 6 m² con anchura máxima de 2,20 m., con suelo de tierra natural, gravilla o losas de piedra natural. La suma del espacio a ocupar por los senderos y áreas de estancia será como máximo un 20% de la superficie total, vinculada a cada vivienda, de la zona calificada como de conservación integral del suelo y la vegetación. Los muros que puedan resultar necesarios para su configuración serán revestidos o ejecutados con mampostería vista de piedra natural, y si su altura sobre el terreno supera 1,50 m. se preverán las plantaciones vegetales necesarias para su ocultación, previéndose en la base de los mismos el tratamiento de tierra, bancales o jardineras necesarios para la implantación de esta vegetación.

c) Implantación de báculos de alumbrado o focos, usándose colores y texturas que disminuyan su impacto visual.

d) Colocación de cerramientos entre viviendas interiores a un mismo condominio, que serán ejecutados con base de mampostería de piedra natural con altura máxima sobre el terreno de 0,70 m., debiendo ser de celosía metálica o barras de acero el resto, hasta una altura máxima de coronación de 2.20 m. Las partes metálicas tendrán acabado en pintura verde oscuro. Los muros se realizarán paralelos al terreno o escalonados, pero sin superar los 0,70 m. sobre el terreno natural.

e) Colocación de cerramientos de parcela en el linde de viales privados o públicos que tendrán análogas características a las descritas anteriormente, pudiéndose ubicar puertas de acceso a parcela de 2,10 de altura máxima, con acabado en color verde oscuro y apertura hacia el interior.

Art.10.: Zona de arbolado de gran porte existente de conservación obligatoria.

PLANTAMENT DE DÈNIA

Comprende aquellas áreas de la Colina de San Nicolás que contienen ejemplares arbóreos de gran tamaño, cuya conservación es fundamental para garantizar la conservación del actual paisaje y aspecto natural. En esta zona no se permite actuación alguna salvo las destinadas a la mejora y mantenimiento del actual medio natural y especies vegetales existentes.

Art.11.: Zona de reforestación.

1. Comprende esta zona aquellas áreas de la Colina de San Nicolás en que se hace preciso llevar a cabo actuaciones de reforestación, a fin de recuperar la vegetación originaria hoy perdida por degradación del suelo, y que son necesarias para mitigar o eliminar el impacto en el paisaje de la edificación proyectada.

2. Las únicas actuaciones admitidas son las de reforestación, de acuerdo con los criterios y especies definidos en el apartado 1.6 de la Memoria Informativa del presente plan. Los abancalamientos que resulten necesarios cumplirán, cuando requieran muros, las condiciones definidas en el art. 9.2.b) anterior, admitiéndose, asimismo, la creación de senderos y áreas de estancia con análogas características a las allí definidas.

Art.12.: Zona de acceso a la parcela y servicios.

1. Comprende esta zona las áreas de conexión entre las viviendas emplazadas en zona edificable según normativa de grado 1 y el viario privado o público.

2. En estas zonas se admite el tratamiento del suelo con revestimientos aptos para el tránsito de vehículos, así como las construcciones cubiertas destinadas al estacionamiento de vehículos, que podrán tener una superficie máxima de 25 m², y que podrán adosarse a la alineación exterior o de vial, pudiendo éstas, asimismo, unirse al cuerpo principal de la vivienda. En el caso de adosarse a fachada, la longitud máxima a linde de vial será de 6m. La altura máxima de coronación será de 3,00 m. y la cubierta y acabados vistos serán análogos a los de la vivienda a la que sirve.

3. Los garajes y construcciones auxiliares se entenderán como construcciones abiertas, cuando su perímetro esté cerrado en menos de un 50% de su longitud total. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art.13.3.

4. La altura de cornisa máxima recayente a vial público o privado de estas construcciones auxiliares y garajes, no será superior a 2,40 m. medidos en el punto medio de su fachada a vial. Esta altura se medirá a cara inferior de forjado de techo.

3.2.4. Capítulo 4º. Zona edificable de grado 1.

Art.13. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificación cerrada podrá ocupar un máximo del 85% de cada una de las superficies calificadas como "zona edificable de grado 1" en el plano B.3 del presente Plan Especial. El resto de la superficie hasta el 100% del total podrá destinarse a terrazas, descubiertas o no; piscinas, barbacoas y construcciones auxiliares abiertas.

2. Se entiende por construcción cerrada aquella que, estando cubierta, su perímetro está cerrado en más de un 50% de su longitud total. Se entiende por construcción abierta las terrazas, porches, cubiertas de estacionamientos, paelleros, y pérgolas cubiertas, cuando su perímetro esté abierto, de suelo a dintel o techo, en más de un 50% de su longitud total, computándose como edificación cerrada en caso contrario.

3. En cada recinto individual de superficie inferior a 300 m² calificado como "zona edificable de grado 1" en el plano B.3, se autorizan un máximo de 200 m² construidos cerrados y un máximo de 50 m² de construcción abierta, incluyéndose en esta última cifra los garajes cubiertos abiertos lateralmente que, en su caso, se construyan en la zona colindante calificada como "zona de acceso a parcela y servicios". Si los garajes son construcciones cerradas computarán dentro del límite máximo de 200 m² totales.

4. Cuando el recinto individual calificado como "zona edificable de grado 1" tenga una superficie superior a 300 m² e inferior a 500 m², la edificabilidad cerrada podrá alcanzar los 280 m² totales y la abierta un máximo de 140 m² totales.

5. En las parcelas vacantes números 6 y 7, cuyos límites aparecen en el plano B.2, la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar el coeficiente 0,25 m²/m² a la superficie total de cada una de dichas parcelas, pero deberá ubicarse en la zona de esas parcelas calificada como "zona edificable de grado 1", sin trasvase de edificabilidad de una a otra parcela, y debiendo ajustarse al resto de condiciones del presente Capítulo. Estas parcelas 6 y 7 se podrán unificar, a fin de configurar una única parcela, siendo entonces su edificabilidad total la suma de la correspondiente a las dos parcelas. Las zonas edificables serán las mismas pero, en este caso, se podrá concentrar la edificación en la zona edificable de la parcela n° 6.

Si se implantasen instalaciones hoteleras en las parcelas números 6 y 7 regirán las siguientes condiciones:

- La edificabilidad será de $0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicada a la totalidad de la superficie de las parcelas 6 y 7. De esta edificabilidad, $0,29 \text{ m}^2/\text{m}^2$ será edificabilidad cerrada y $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ edificabilidad abierta, de acuerdo con las definiciones del apartado 2 anterior.

- Esta edificabilidad deberá concentrarse en la plataforma edificable de la parcela nº 6, pudiendo destinarse la plataforma edificable de la parcela nº 7, exclusivamente, a estacionamiento de vehículos o zonas ajardinadas.

6. En el plano B.3 se delimitan un total de 22 recintos calificados "zona edificable de grado 1", cada uno de los cuales está sujeto a las condiciones descritas en los apartados anteriores.

7. En cada uno de estos 22 recintos citados anteriormente, numerados del 1 al 22 en el plano B.3, podrá construirse un máximo de una vivienda.

8. Para cada licencia de edificación que se solicite en esta zona, será obligatorio incorporar al Proyecto de edificación un plano de ordenación de la parcela vinculada, a escala mínima 1:200, en el que quede reflejada la vegetación existente y los árboles de diámetro de tronco mayor de 10 cm. (medidos en la base), así como los caminos que, en su caso, se prevean al amparo de lo previsto en el art.9.2.b). En el citado plano se graficará la calificación concreta que reciba cada parte de la parcela en el plan: zona de conservación integral del suelo y la vegetación, zona de reforestación o zona de arbolado de gran porte.

9. Cuando parte o la totalidad de la parcela vinculada a una vivienda tenga la calificación de "zona de reforestación" se proyectarán las actuaciones precisas en el terreno para llevar a cabo esta reforestación, incluyéndose proyecto específico y valoración de esta actuación.

Art.14.: Condiciones de alturas de la edificación.

1. Cada uno de los recintos definidos en el plano B.3 calificados como "zona edificable de grado 1", contiene definida una o dos cotas de rasante de referencia máxima, indicadas en metros de altura s.n.m. en el citado plano B.3. Estas cotas representan el nivel máximo del suelo de la planta baja de la edificación, por lo que no podrá sobrepasarse, pero sí podrá situarse todo o parte de la planta baja a un nivel inferior. Se admite, sobre esta planta baja, un máximo de una planta adicional, cuya superficie cerrada será como máximo igual a la superficie cerrada de la planta baja, aunque no necesariamente coincidente en planta.

2. La máxima altura de cornisa, medida a la cara inferior del último forjado, no podrá ser superior, en ningún punto, a 5,85 m. medidos desde el nivel del pavimento o suelo de la planta baja.

3. Por encima de la altura de cornisa así definida se admiten:

- Cubiertas, que deberán tratarse con teja árabe y pendientes comprendidas entre el 20% y el 100%, con una altura de coronación máxima de 1,85 m. sobre la altura de cornisa.

- Chimeneas, que podrán sobresalir un máximo de 1,50 m. sobre la altura de coronación.

- Pararrayos, antenas y paneles solares de captación de energía. Estas instalaciones se dispondrán de modo que su impacto visual desde el exterior de la Colina de San Nicolás sea mínimo.



4. Cada una de las viviendas podrá establecerse en dos o más niveles diferentes para adaptarse a la propia configuración en dos cotas de rasante diferentes del recinto o plataforma individual, o bien para adaptarse al terreno. En cada uno de esos cuerpos se cumplirán las condiciones antes señaladas de alturas máximas.

5. Los espacios bajo planta baja tendrán carácter de sótanos y no computarán en cuanto a edificabilidad aún cuando, por el desnivel del terreno, llegaran a tener una parte de fachada al exterior, pudiendo destinarse a trastero y almacén de la vivienda o a garaje.

Art.15.: Condiciones estéticas de la edificación.

1. Las fachadas tendrán revestimiento de revoco o revoco y piedra natural, prohibiéndose cualquier otro material, siendo admisible la piedra artificial en alfizares y recercados de huecos. La carpintería exterior será de madera, natural o pintada. Se admite carpintería de PVC o aluminio lacados en color, no admitiéndose los acabados metalizados de ningún tipo en el caso del aluminio. La carpintería exterior utilizará preferentemente solución de cerramiento tipo mallorquina. Se admiten las rejas como elemento de protección.

2. La paleta de colores a utilizar en la pintura exterior se ajustará a las siguientes reglas:

- Se emplearán tonos pastel, ~~con~~ exclusión del blanco, de gama tradicionalmente usada en la comarca de la Marina Alta.

- Podrá utilizarse el tono blanco en recercados, remates o en la carpintería exterior y elementos decorativos.

- Se procurará no utilizar un mismo tono en casas contiguas.



3. La composición general de la edificación se ajustará a los tipos mediterráneos tradicionales, con cubiertas de teja árabe, terrazas configuradas con arcadas, huecos de eje preferentemente vertical, aleros marcados, etc. debiendo formar un conjunto homogéneo el garaje y los elementos auxiliares con la edificación principal.

4. Los muros que resulten necesarios para configurar las diferentes plataformas o recintos definidos en el plano B.3 serán ejecutados con mampostería de piedra natural o revestidos en dicho material. Cuando su altura sobre el terreno natural sobrepase 2,00 m. se preverán jardineras en terraza en su base o se acondicionará el terreno natural para realizar plantaciones de vegetación adecuada a fin de ocultar o disminuir su impacto visual.

5. Las cotas de rasante de referencia establecidas en el plano B.3 representan la cota de rasante máxima de cada una de las plataformas o recintos en que puede asentarse una vivienda, pero puede construirse a cota menor, a fin de disminuir la altura total de la edificación sobre el terreno. A efectos de fijar estas cotas de referencia máxima sobre el terreno, se utilizará la base cartográfica a escala 1:500 del presente Plan Especial.

3.2.5. Capítulo 5º. Zona edificable de grado 2.

Art.16.: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificación de uso dotacional que puede implantarse en la zona edificable de grado 2, definida en el plano B.3, podrá ocupar un máximo del 60% de la superficie así calificada, con edificación cerrada. El resto de la superficie de parcela con esta calificación podrá destinarse a aparcamientos al aire libre, zonas ajardinadas, áreas peatonales o terrazas descubiertas. Las terrazas cubiertas podrán ocupar un máximo del 15% de esta zona, o cantidad mayor si se reduce proporcionalmente la superficie cerrada, pero sin que la suma de las superficies cerradas y abiertas bajo cubierta superen el 75% de la zona edificable de grado 2.



2. Se podrá construir un máximo de una planta sobre rasante, con una altura de cornisa máxima de 4,50 m. medidos a la cara inferior del forjado de techo. La cota de la planta baja no podrá estar más de 0,40 m. por encima de la rasante de la carretera de las Rotas frente a esta parcela, que tiene la cota de 4,52 m.

3. La altura de coronación máxima será de 1,85 m. sobre la altura de cornisa.

4. Por encima de la altura de cornisa se autorizan las instalaciones contempladas en el art.14.3.

Art.17.: Condiciones estéticas de la edificación.

Las condiciones estéticas de la edificación se ajustarán a lo establecido en el art.15, con las lógicas adaptaciones al uso dotacional de la construcción.

3.2.6. Capítulo 6º. Zona edificable de grado 3.

Art.18.: Parcelación.

1. En esta zona edificable la parcelación y superficies aparecen reflejadas en el plano B.2, pudiendo agruparse parcelas individuales, pero sin que de dicha agrupación pueda derivarse una edificabilidad mayor que la suma de las parcelas agrupadas, ni un número de viviendas mayor que la suma de las posibles antes de dicha agrupación.

2. En cada parcela de las definidas en el plano B.2, que estén calificadas como "zona A-4.2. Tipología unifamiliar aislada" en el plano B.1, podrá construirse únicamente una vivienda por parcela.

3. En cada parcela de las definidas en el plano B.2, que estén calificadas como "zona A-4.2. Tipología agrupación de viviendas AGV", podrá construirse una vivienda por cada 200 m² de parcela, siempre que la parcela tenga más de 3.000 m² de superficie total. Si la parcela así calificada tuviese menos de 3.000 m², podrán segregarse parcelas únicamente cuando las resultantes tengan una superficie mínima de 800 m².

Art.19.: Condiciones de volumen y forma de la edificación en parcelas de superficie inferior a 3.000 m².

1. La edificación cerrada podrá ocupar un máximo del 25% de la superficie total de la parcela, entendiéndose como edificación cerrada la así definida en el art. 13.2

2. La edificación cubierta que tenga la consideración de edificación no cerrada, por tener más de un 50% de su perímetro abierto, podrá ocupar un 5% adicional, o una superficie mayor, siempre que se disminuya proporcionalmente la superficie ocupada por la edificación cerrada, de manera que la suma de superficies ocupadas por edificación abierta y cerrada no supere el 30% de cada parcela.

3. La edificabilidad máxima cerrada de cada parcela será el resultado de aplicar a su superficie el coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m².

4. La edificación abierta, de acuerdo con la definición del apartado 2 anterior, no computará a efectos de edificabilidad.

5. La altura máxima de cornisa, medida a la cara inferior del último forjado, no podrá ser superior a 6,30 m. medidos desde el nivel del pavimento o suelo de la planta baja. El número máximo de plantas será de dos, incluida la planta baja.

6. Por encima de la altura de cornisa definida en el apartado anterior se admiten:

- Cubiertas, que podrán ser planas y tratarse como azoteas visitables, con preferencia en un 50% de su superficie, pudiendo estar el resto configurado como cubierta tradicional de teja árabe, con pendientes comprendidas entre un 20% y un 100% y con una altura de coronación máxima de 2,80 m. sobre la altura de cornisa. En esta cubierta inclinada podrá integrarse la posible salida a azotea, cuando exista. Los espacios bajo cubierta podrán incorporarse a la planta inferior, midiéndose la altura de cornisa en ese supuesto, en la intersección del forjado inclinado de cubierta con la fachada.

- Chimeneas, que podrán sobresalir un máximo de 1,50 m. sobre la altura de coronación.

- Pararrayos, antenas y paneles solares de captación de energía.

- Pérgolas, casilicios y remates ornamentales abiertos, que podrán ser ubicados en la parte de cubierta tratada como azotea, con una altura total máxima de 2,75 m. sobre la altura de cornisa. Podrán estar cubiertos, pero su superficie máxima no excederá de 16 m². Se admitirá un cerramiento acristalado practicable.

7. Cada una de las viviendas podrá establecerse en dos o más niveles diferentes para adaptarse al terreno, debiendo cumplirse en cada uno de estos cuerpos diferentes las condiciones de altura de cornisa reguladas en el apartado 5 anterior.

8. El nivel de piso de la planta baja no podrá situarse, en ningún punto, a más de 1,60 m. sobre el terreno natural o sobre la cota del terreno resultante de relleno para nivelar parcelas, debiendo escalonarse la edificación en caso de que se supere dicho límite.

9. Se autoriza la construcción de muros en los lindes exteriores y laterales de parcela a fin de nivelar la misma. Estos muros deberán estar contruidos de mampostería de piedra natural o estar revestidos en este material. Su altura máxima será de 5,50 m. medidos sobre la rasante de vial o sobre el terreno natural en el caso de los lindes laterales.

10. Los espacios bajo planta baja tendrán el carácter de sótanos y no computarán en cuanto a edificabilidad aún cuando, por el desnivel del terreno, lleguen a tener una parte de fachada al exterior, pudiendo destinarse a trastero, almacén o garaje de la vivienda.

11. La separación a linde exterior o de vial y a linde lateral de la edificación será, como mínimo, de 3 m. Los garajes cubiertos podrán adosarse al linde exterior o de vial en una longitud máxima de 7,00 m. y al linde lateral en una longitud máxima también de 7,00 m.

Art.20.: Condiciones estéticas de la edificación.

1. La composición de la edificación será libre, sujeta a los parámetros especificados en el artículo anterior. Los materiales de fachada se ajustarán a lo regulado en el art.15, apartados 1 y 2.

2. Los cerramientos de parcela se llevarán cabo con muro de mampostería natural o revestido en este material de una altura máxima de 1,90 m. sobre la rasante de viales, en el cierre de alineación exterior, y de una altura máxima, también de 1,90m., sobre la rasante del terreno natural o de relleno de la parcela en los cierres de lindes laterales, pudiendo completarse con cerramiento metálico diáfano de hasta 1,10 de altura suplementaria. Cuando el linde de parcela tenga cotas diferentes de terreno a un lado y otro, se tomará la mayor de ellas a efectos de medir las alturas máximas anteriores.

3. Los muros recayentes a viales o lindes laterales podrán rematarse con balaustradas o elementos diáfanos análogos.

4. Tanto los muros como los cerramientos podrán ser completados con elementos ornamentales abiertos como pérgolas, edículos, casilicios o elementos similares, con una altura máxima de 3m.

Art.21.: Condiciones de volumen y forma de la edificación en parcelas de superficie superior a 3.000 m2.

1. Las parcelas de superficie superior a 3.000 m2 y que el presente Plan Especial califica como "zona A-4.2. Tipología agrupación de viviendas AGV" en el plano B.1, quedan sujetas a la normativa establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Denia, con las precisiones y condiciones que se establecen en el presente artículo.

2. El número máximo de viviendas posible en una parcela será de una por cada 200 m2. La ocupación máxima en planta será del 30% del total de la parcela.

3. La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,40 m2/m2 a la superficie total de la parcela.

4. Las viviendas que se construyan quedan sujetas a las condiciones establecidas en el art.19, apartados 5 al 8 y en el art.20 de estas Ordenanzas, debiendo entenderse como parcela, el total del condominio o parcela original, a los efectos de aplicación del art.20, apartados 2 al 4.

5. Se utilizarán en la jardinería, preferentemente, especies del listado contenido en el apartado 1.6 de la Memoria Informativa del presente Plan, con una disposición que minimice el impacto visual de la edificación.

3.3. TITULO TERCERO. CONDICIONES DE URBANIZACION Y EJECUCION.

3.3.1. Capítulo 1º. Ejecución del Plan Especial.

Art. 22.: Desarrollo del Plan Especial.

1. El presente Plan Especial, por su nivel de determinaciones, no precisa de redacción de Estudios de Detalle para su desarrollo.

2. Los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten se ajustarán a la normativa aplicable del Plan General de Denia y a la legislación urbanística de aplicación.

3. Los Estudios de Detalle pueden redactarse exclusivamente para variar el trazado de los viarios privados previstos en el presente plan en la subcalificación "zona edificable de grado 3". Cualquier otra alteración de determinaciones del presente plan deberá ser tramitada como modificación del mismo.

Art. 23.: Ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización prevista en el presente Plan Especial se llevará a cabo a través de la redacción de proyectos ordinarios de obras, o de proyectos de urbanización. Se emplearán los proyectos ordinarios de obras cuando la magnitud limitada de la actuación y el tipo de viales a urbanizar, mayoritariamente privados, hagan innecesario un proyecto de urbanización.

2. Estos proyectos ordinarios de obras de urbanización podrán integrarse en los proyectos, cuando afecten a los accesos privados de una parcela concreta para una o más viviendas, o redactarse y ejecutarse independientemente de las obras de edificación.

Art.24.: Gestión urbanística.

1. Los terrenos dotacionales de dominio y uso público que ostentan dicha calificación en el Plan General de Denia y en el presente Plan Especial se obtendrán, a través de las previsiones y gestión del citado Plan General y de los procedimientos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

2. Los restantes suelos con carácter dotacional pero de dominio privado, formados por la red viaria interior a parcelas privadas, no requieren previsiones de gestión expresas por no requerir su transmisión al dominio público.

3.3.2. Capítulo 2º. Régimen urbanístico de la edificación existente a la entrada en vigor del Plan Especial.

Art.25.: Calificación urbanística y normativa de aplicación.

1. La edificación existente, de carácter residencial y tipología de vivienda unifamiliar, en el ámbito del presente Plan Especial se declara expresamente dentro de ordenación, por entenderse compatible con los objetivos de protección del paisaje del presente Plan Especial.

2. El régimen urbanístico de aplicación a esta edificación es el de la zona A-4.2 y tipología de vivienda unifamiliar del P.G.O.U. de Denia, aún cuando alguno de los parámetros de dicha ordenación no se cumpla por la edificación existente.

3. Las posibles ampliaciones de la edificación actual sólo serán posibles en parcelas de dimensión superior a 800 m² y que no haya consumido la totalidad de la edificabilidad correspondiente a la tipología de vivienda unifamiliar en la zona A-4.2, correspondiente a un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m². En todo caso, estas ampliaciones no podrán llevarse a cabo en parcelas donde el coeficiente de ocupación de parcela sea superior al 25%.

Art.26.: Normas de protección y adaptación al paisaje de la edificación existente.

1. La edificación existente en la Colina de San Nicolás, con tipología de vivienda unifamiliar, vendrá obligada a respetar, en cualquier reforma o actuación que se pretendiese llevar a cabo en ellas, las reglas compositivas y de estética de la edificación establecidas en el art.15, apartados 1 al 4.

2. Cualquier actuación de reforma o ampliación requerirá una propuesta de ordenación de parcela en la que se especifique la vegetación existente y las propuestas adicionales de arbolado y vegetación a introducir para reducir el impacto visual de la edificación, emplazando, preferentemente, ejemplares de pinus halepensis y especies del listado del apartado 1.6 de la Memoria Informativa del presente Plan Especial.”

Dénia, a 14 de julio de 1995.

El Alcalde,



Fdo. Pedro R. Pastor Roselló.