

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 12. DIVISION EN ZONAS

El área del Plan Parcial y regulada por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas ó elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones.

ZONA 1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ZONA 2.- RESIDENCIAL COLECTIVA

ZONA 3.- SERVICIOS

ZONA 4.- ZONA VERDE PUBLICO

ZONA 5.- ZONA DEPORTIVA

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

ZONA 1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ORDENANZA 13. TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación único para ésta zona será el denominado AS. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, con las características siguientes.

ORDENANZA 14. PARCELA MINIMA

Se establece en 800 m², aunque se permiten parcelas de hasta 600 m², siempre que la superficie ocupada por éstas no exceda del 25% de la superficie total de la zona y que el tamaño medio de las parcelas resultantes no sea menor de 800 m², en cada zona.

La separación en alzado de la edificación a cualquier lindero habrá de ser igual ó mayor de 5 metros sin embargo podrá la edificación adosarse a un lindero entre parcelas de la misma zona para formar tipos duplex e incluso de varias unidades exigiéndose en éste caso compromiso notarial entre colindantes de proceder de la misma forma y sin que esto presuponga en ningún caso poder rebajar la superficie de la parcela que habrá de cumplir lo definido más arriba.

Los linderos de separación entre parcelas, con objeto de conservar las condiciones naturales del paisaje no podrá sobrepasar en caso de ser de

fábrica ó similar 1,00 metro de altura, recomendandose materializer dichos linderos con elementos vegetales propios de la zona climática.

ORDENANZA 15. OCUPACION

La ocupación de la parcela no podrá exceder del 25% de su superficie.

Se entenderá por superficie ocupada la proyección sobre un plano horizontal de la edificación, no computandose los aleros, pergolas y elementos análogos.

A fin de no coartar la construcción de un elemento tan típico como son los porches (riu - rau) éstos computarán a la mitad de su superficie.

ORDENANZA 16. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación es variable en función de la altitud topografica de la parcela, permitiendose hasta la cota 100 mts, una altura de 7 metros y en cotas superiores una altura de 4 metros, medidas en ambos casos 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, escaleras de acceso a cubiertas, depositos de agua y elementos análogos.

ORDENANZA 17. VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE

El máximo volumen edificable será el resultante de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente 0,6 m³/m².

La forma de medir éste volumen será la de multiplicar la superficie construida total por la altura libre entre plantas, la cual no podrá ser inferior a 2,50 metros. Los espacios abiertos y no cerrados contarán en su totalidad si se encuentran cerrados entre cuerpos de edificación, y a la mitad de su superficie si se encuentra adosado al cuerpo general de edificación propiamente dicha, bien por uno ó dos lados. En casos mixtos este criterio expuesto servirá - su descomposición en dos ó más zonas.

En el caso de forjados inclinados aparentes al interior se promediaran las alturas, y en ningún caso contarán los volúmenes no habitables tales como cámaras de cubiertas, cisternas etc.

Asimismo se entenderán que los aleros no engendran volumen - Los volúmenes dispuestos bajo rasantes no contarán.

ORDENANZA 18. USOS PERMITIDOS

Solamente el uso residencial unifamiliar. Se tolerarán los estudios ó despachos de profesionales.

ZONA 2.- RESIDENCIAL COLECTIVA

ORDENANZA 19. TIPO DE EDIFICACION

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

- Separación de los linderos en la misma parcela común y al eje de la calle no menor que la mitad de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Separación entre edificaciones de la misma parcela, no menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos ó con huecos - de servicios, ésta distancia podrá reducirse en un 50% mínimo en cualquier - caso 5 metros.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 metros y su - ancho máximo de 24,00 metros autorizándose cuerpos salientes.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,60 metros.
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

ORDENANZA 20 PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 3.000 m2.

Los linderos de separación entre parcelas, con objeto de - conservar las condiciones naturales del paisaje no podrán sobrepasar, en caso - de ser de fábrica ó similar 1,00 metro de altura sobre el terreno en que se - asienten, recomendándose materializar dichos linderos con elementos vegetales - propios de la zona climática.

ORDENANZA 21. OCUPACION

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

Se entenderán por superficie ocupada la proyección sobre - un plano horizontal de la edificación, no computándose los aleros, pergolas y - elementos análogos.

ORDENANZA 22. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será de 2 plantas ó 7 metros - medidos desde el baricentro de la planta primera construida hasta el cielo raso de la última.

Podrán sobrepasar ésta 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 de éstos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 metros.

ORDENANZA 23. VOLUMEN

El máximo volumen edificable será el resultante de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente 2,00 m³/m².

La forma de medir este volumen será la de multiplicar la superficie construida por la altura libre entre plantas. Los espacios cubiertos y no cerrados contarán en su totalidad si se encuentran encerrados entre cuerpos de edificación y a la mitad de su superficie si se encuentran adosados al cuerpo general de edificación propiamente dicho bien por uno ó dos lados. En los casos mixtos éste criterio expuesto servirá para su descomposición en dos ó mas zonas.

En el caso de planta baja diáfana ésta contará como volumen aunque si como altura, bien sea totalmente diáfana ó en parte.

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

ORDENANZA 24. USOS PERMITIDOS

El uso exclusivo es el de residencial con caracter colectivo. Se tolerarán los despachos ó estudios profesionales en cualquier planta, y en plantas bajas exclusivamente, y en sótanos en caso de su construcción, los usos comerciales. Queda totalmente excluida la ubicación de cualquier industria nociva insalubre ó peligrosa. En el caso de dos ó más edificaciones dentro de una misma parcela, una de ellas podrá dedicarse íntegramente a usos no residenciales, pero su volumen será como máximo el de acumular en dicha edificación el que podría dedicarse a dichos otros usos, en las edificaciones residenciales, quedando estas exclusivamente dedicadas al uso residencial.

ZONA 3.- SERVICIOS

ORDENANZA 25. TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación en estas zonas es dependiente de la altitud topografica de la parcela en que se pretende edificar.

Haste la cota 100 metros Tipo BQ

Sobre la cota 100 metros Tipo AS

~~con las características ya señaladas para las zonas 2 y 1 respectivamente, excepto~~

en lo referente a su uso, que no podrá ser residencial habiendo de albergar exclusivamente usos públicos.

ORDENANZA 26. PARCELA MINIMA

Es dependiente del tipo de edificación

Para tipo AS 800 m²
Para tipo BQ 3.000 m²

ORDENANZA 27 OCUPACION

Es dependiente del tipo de edificación

Para tipo AS 28%
Para tipo BQ 30%

ORDENANZA 28. ALTURA DE LA EDIFICACION

Es dependiente del tipo de edificación

Para tipo AS una planta y cuatro metros de altura máxima.
Para tipo BQ Dos plantas, y siete metros de altura máxima

ORDENANZA 29. VOLUMEN EDIFICABLE

Es dependiente del tipo de edificación

Para tipo AS 0,6 m³/m²
Para tipo BQ 2,0 m³/m²

ORDENANZA 30. USOS PERMITIDOS

Cualquiera de los usos definidos en el apartado 3) de la Norma N.2-3.6 del Plan General de Ordenación.

En el caso de destinarse la edificación a usos de marcado carácter social tales como ES - Enseñanza, RL Religiosos, el Ayuntamiento podrá autorizar construcciones que sobrepasen las limitaciones impuestas por las Ordenanzas 27, 28 y 29, adoptándose las debidas garantías de la permanencia del uso solicitado.

ZONA 4. ZONA VERDE PUBLICO

ORDENANZA 31. GENERAL

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

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son: las iniciativas y las de uso

público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general los de carácter cultural y recreativo, ó bien las concesiones para - construcciones ligeras de explotación privada, tales como kioscos de periódicos casetas de flores etc. estando supeditadas estas 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 1,00 m²

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos; depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc. debiendo de recibir estos elementos - en sus fachadas exteriores una forma que coordine con el ambiente general de la zona.

ZONA 5.- ZONA DEPORTIVA

ORDENANZA 32. GENERAL

Dado el uso de la zona, y la multiplicidad de posibles instalaciones que se podrían instalar se opta por dejar libertad total de ordenanzas regulándose exclusivamente

- Parcela mínima: la indicada en el plano de Ordenación Propuesta (> 3.000 m²)
- Altura máxima de la edificación: 10 metros.
- Volumen máximo: 0,6 m³/m²
- Uso estrictamente deportivo, pudiéndose ubicar todo tipo de instalaciones deportivas, así como las de vestuarios, duchas, bares, restaurantes, club social con prohibición de vivienda a excepción del personal vigilante de las instalaciones.

IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORDENANZA 33. COMPOSICIÓN ESTÉTICA

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, - recomendándose una composición sencilla y exigiéndose el empleo de materiales no deleznales, ni de rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de la última planta permitidos en estas Ordenanzas (depósitos de agua, cajas de escaleras, pergolas etc.) se ha-

rán con los mismos materiales de fachada procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

ORDENANZA 34. CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de vivienda (C.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 1.966 y 4 de Mayo de 1.970)

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

ORDENANZA 35 VOLADIZOS

Se autorizan voladizos y los cuerpos cerrados de edificación en las zonas 2, 3, y 5 y con la condición siguiente:

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

ORDENANZA 36. APARCEMIENTOS

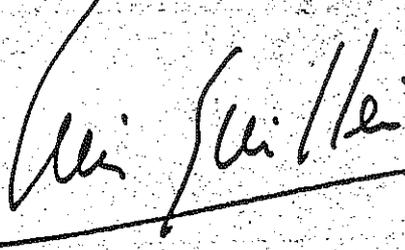
La reserva de espacios para el estacionamiento será en conformidad con la exigencia del cuadro que a continuación se indica

USOS	Dotación una plaza de vehículo por plaza
- Vivienda	1 Vivienda
- Comercios	50 m2 edificios destinados a uso comercial
- Restaurantes y salas de fiestas	10 localidades ó asientos
- Otros usos permitidos	50 m2 edificados.

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

Denia, Mayo de 1.975

Fdo: Luis Guillén Barona



A handwritten signature in cursive script, reading "Luis Guillén", written over a horizontal line.

Fdo: José María Chofre Gil



A handwritten signature in cursive script, reading "José María Chofre Gil", written over a horizontal line.

