

1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION " COSTA DE LA CALMA "

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

I. INTRODUCCION

- ORD. 1 - Objeto
- " 2 - Regulación con la legislación vigente
- " 3 - Ambito de aplicabilidad
- " 4 - Obligatoriedad
- " 5 - Vigencia
- " 6 - Desarrollo de las Ordenanzas

II. ORDENANZAS GENERALES

- ORD. 7 - Licencias y Obras
- " 8 - Proyecto de Urbanización
- " 9 - Alineaciones y nivelaciones
- " 10 - Parcelación
- " 11 - Vegetación

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORD. 12 - División en zonas:

- A) Vivienda unifamiliar
- B) Vivienda intensiva
- C) Reserva cultural
- D) Recreativa y de servicios complementarios
- E) Verde
- F) Red viaria
- G) Aparcamientos

ZONA A - VIVIENDA UNIFAMILIAR

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

ZONA B - VIVIENDA INTENSIVA

- ORD. 19 - Tipo de edificación
- " 20 - Máxima ocupación de la parcela
- " 21 - Altura de la edificación
- " 22 - Volúmen edificable
- " 23 - Usos permitidos

ZONA C - RESERVA CULTURAL

- ORD. 24 - Tipo de edificación
- " 25 - Parcela mínima
- " 26 - Máxima ocupación de la parcela
- " 27 - Altura de la edificación
- " 28 - Volúmen edificable
- " 29 - Usos permitidos

ZONA D - RECREATIVA Y DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

- ORD. 30 - Tipo de edificación
- " 31 - Parcela mínima
- " 32 - Máxima ocupación de la parcela
- " 33 - Altura de edificación
- " 34 - Volúmen edificable
- " 35 - Usos permitidos

ZONA E - VERDE PUBLICO

ORD. 36 - Verde público general

IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

- ORD. 37 - Composición estética
- " 38 - Condiciones higienicas
- " 39 - Chimenea de ventilación
- " 40 - Condiciones de la vivienda mínima
- " 41 - Dependencias
- " 42 - Aislamiento
- " 43 - Superficie e iluminación de las viviendas
- " 44 - Edificios públicos
- " 45 - Características particulares del sector
- " 46 - Piscinas
- " 47 - Reserva aparcamientos

PLAN PARCIAL DE ORDENACION " COSTA DE LA CALMA ".

ORDENANZAS REGULADORAS

I. INTRODUCCION

ORDENANZA 1. OBJETO

La presente documentación técnica tiene por objeto el estudio y determinación de las ordenanzas que hayan de regir en las diversas actuaciones urbanísticas y de edificación que se promuevan en el territorio comprendido en este Plan Parcial.

Estas Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del termino municipal de Denia que contienen las regulaciones de carácter general que se proponen para su aplicación en las diferentes zonas en que se divide el término y también en las Normas Subsidiarias y Complementarias.

La finalidad de estas 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 REGULACION 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 2 de mayo de 1.975 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 Parcial.

ORDENANZA 4

OBLIGATORIEDAD

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento que sean aprobadas por las Autoridades competentes, obligando su vigencia en toda extensión del territorio objeto del presente Plan, 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 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 o por medio de la oportuna modificación del Plan.

ORDENANZA 6DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

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

Se incluyen 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 7LICENCIAS 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.

ORDENANZA 8PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización establecerán a tenor de lo dispuesto en el Art. 11 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarias para llevar a la práctica 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.

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 oficiales adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA 9ALINEACIONES 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.

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.

ORDENANZA 10PARCELACION

La parcelación representada en los planos tienen carácter indicativo, pudiéndose agrupar

o reestructurar por sectores, siempre que sea respetada la superficie mínima de parcela designada para cada zona.

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

Los cerramientos de las parcelas, en lo que se refiere a la línea oficial de la calle, podrán realizarse de material opaco y cerramiento continuo hasta una altura de 1,50 mts. podrá ser de elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

#### ORDENANZA 11                    VEGETACION

En todas las actuaciones se respetarán al máximo el arbolado y zonas de vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas y en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.



ORDENANZA 13 bis)

SEPARACION A VIAS DEL PLAN  
GENERAL.-

Las construcciones que se proyecten sobre las parcelas 31 y 32 , lindantes con la carretera de los Molinos (A.P. 1324) no podrán situarse a una distancia menor de 22,75 m. medidos desde el eje de la citada vía, normalmente al mismo y sobre un plano horizontal.

Las construcciones que se proyecten sobre dichas parcelas precisarán la autorización de la Diputación Provincial.

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 12 DIVISION EN ZONAS

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

- a) vivienda unifamiliar extensiva
- b) vivienda intensiva
- c) reserva cultural
- d) recreativa y servicios complementarios
- e) verde
- f) red viaria
- g) aparcamientos

A continuación se expresa, 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 A UNIFAMILIAR

ORDENANZA 13 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de vivienda unifamiliar aislada, o sea exenta, en el interior de la parcela, la que se define del modo siguiente:

- altura máxima 2 plantas (7,00m)
- separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle: no menor que la altura, con un mínimo de 5,00m.
- mínima altura libre entre plantas: 2,50m.

ORDENANZA 14 PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 800m<sup>2</sup>

Existen 5 parcelas menores, que cumplen los requisitos estipulados en el Plan General. Con objeto de conservar las condiciones naturales del paisaje, la división entre parcelas solamente podrán materializarse por medio de elementos vegetales.

ORDENANZA 15

MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 16

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación principal será de 2 plantas o sea de 7,00 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cieloraso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimenea, cajas de escalera para acceder a la cubierta y pequeños depósitos de agua.

En las construcciones auxiliares la altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los 3 mts. de altura.

ORDENANZA 17

VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable máximo permitido en esta zona es de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. En este volumen se encuentra incluido tanto el ocupado por la edificación principal como el ocupado por la edificación auxiliar.

ORDENANZA 18

USOS PERMITIDOS

El uso preferente de esta zona es el residencial unifamiliar, con garaje para 2 coches como máximo. No se tolerarán los despachos o estudios de profesionales.

ZONA B VIVIENDA INTENSIVA

ORDENANZA 19 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona estará formado por bloques exentos, que se definen del modo siguiente:

- altura máxima 6 plantas
- separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle se ra mayor que un medio de la altura, con un mínimo de 5 mts.
- mínima altura libre entre plantas 2,50
- la distancia será igual o mayor a un medio de la suma de la altura de los bloques. Si los paramentos enfrentados son muros ciegos o con hueco de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo siempre será de 5 mts.
- la proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 mts. y la segunda no mayor de 24 mts.

ORDENANZA 20 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie, para la edificación principal siendo esta su máxima ocupación.

Podrá además autorizarse una ocupación de un 5% de la parcela para construcciones auxiliares.

ORDENANZA 21 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación principal será de 6 plantas. Podrán sobrepasar esta altura, las

cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, - chimeneas, caja de escalera para acceder a la cubierta y pequeños depósitos de agua.

En las construcciones auxiliares la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3 mts. de altura.

ORDENANZA 22 VOLUMEN EDIFICABLE

El volúmen máximo autorizado es el de 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. En este volúmen se encuentra incluido tanto el ocupado por la edificación principal como el ocupado por la edificación auxiliar.

ORDENANZA 23 USOS PERMITIDOS

El uso preferente de esta zona es el uso residencial. Se tolerarán los despachos o estudios de profesionales.

ZONA C RESERVA CULTURAL

ORDENANZA 24 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques la que se define del modo siguiente:

- altura máxima: 2 plantas (7,00m)
- separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle: no menor que la altura con un mínimo de 5m.
- separación entre los bloques: no menor de 5,00m.
- altura mínima entre plantas: 3,00m.

ORDENANZA 25PARCELA MINIMA

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

ORDENANZA 26MAXIMA EDIFICACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 27ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el trasdés de último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cunado el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos será de 2,50m.

ORDENANZA 28VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable en esta zona para cada parcela, será el resultado de multiplicar la superficie correspondiente por 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> que será el coeficiente de edificabilidad.

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

ORDENANZA 29USOS PERMITIDOS

Unicamente los que tengan un destino cultural, pudiéndose ubicar las instalaciones correspondientes, asi como bar, restaurante, etc. con prohibición de vivienda a excepción del personal vigilante de las instalaciones.

ZONA DSERVICIOSORDENANZA 30TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques de dos plantas, con las siguientes características:

- separación a los linderos de la parcela común y línea de la calle: menor que la mitad de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- mínima altura libre entre plantas: 2,50 mts.

ORDENANZA 31PARCELA MINIMA

La parcela común mínima en la delimitada para este uso en el plano de Ordenación propuesto.

ORDENANZA 32MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La máxima ocupación de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie. No se autoriza una ocupación suplementaria para usos auxiliares.

ORDENANZA 33ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, ó 7,00 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cieloraso de la última planta.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimenea, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50mts.

ORDENANZA 34VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será, para cada parcela o manzana, el resultado de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

ORDENANZA 35USOS 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
- Clubs y Salas de Fiestas
- Oficinas
- Despachos profesionales
- Teléfonos y telégrafos
- Corresos
- Casa de Socorro
- Iglesia

ZONA EVERDE PUBLICOORDENANZA 36VERDE PUBLICO 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 uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general los de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras, de explotaciones privadas, tales como kioscos para 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 9,00 m<sup>2</sup>.

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.

#### ORDENANZA 37

#### COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético es libre en cuanto a la composición del volumen y fachada, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales, no deleznable y de rápido envejecimiento. No se permitirán dentro de las parcelas, cualquier tipo de setos o paredes que entorpezcan la visión del paisaje. Los elementos por encima de la última planta permitidos en estas Ordenanzas (depósitos de agua, caja 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.

#### ORDENANZA 38

#### CONDICIONES HIGIENICAS

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

ORDENANZA 39CHIMENEAS DE VENTILACION

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 I.N. de la Vivienda.

ORDENANZA 40CONDICIONES DE LA VIVIENDA MINIMA

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro y un lavadero.

ORDENANZA 41DEPENDENCIAS

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna de ellas utilice como paso un dormitorio, no sirva a su vez de paso al retrete. Si el acceso a este es por el comedor, tendrá que quedar separado de dichas piezas con un local con doble puerta.

ORDENANZA 42AISLAMIENTO

En todo edificio destinado a viviendas, se asegurará el aislamiento de la humedad y termico. Para ello deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones::

- Las paredes de fachada no podrán tener un espesor inferior a 0,25m y en su espesor no excede del indicado, deberán además protegerse con un tabique de 5 cms. que deje una cámara de aire de 0,04m. También se autorizarán los cerramientos por bloques de hormigón ligero de alternancia correspondiente a la pared de 0,30m.
- Los pavimentos de las plantas bajas o semisotanos deberán quedar elevados, por lo menos 0,30m del terreno natural por una cámara de aire o por solera de hormigón hidrofugado sobre enchachado de bolos.

## ORDENANZA 43

SUPERFICIE E ILUMINACION DE LAS  
VIVIENDAS

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa al exterior.

Las distintas dependencias de una vivienda tendrán la superficie de ventilación e iluminación mínimos, con relación a su extensión en planta (cuya cifra se considera también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Superficie	Iluminación y Ventilación
Cocina	5,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 cama Despacho, etc.	7,00 m <sup>2</sup>	1,10 1,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 camas	10,00 m <sup>2</sup>	1,25 m <sup>2</sup>
Comedor, Sala estar	14,00 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Cocina Comedor	16,00 m <sup>2</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	2,20 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo	2,20 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Retrete	1,10 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,50 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Los peldaños de las escaleras tendrán como mínimo 0,27m de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica 1,00m de longitud y un máximo de 0,18 m de altura.

## ORDENANZA 44

## EDIFICIOS PUBLICOS

Los edificios de uso público que por sus características están sujetos a una reglamentación especial (Centro Sanitario Asistencial y Administrativo, Cultural) deberán cumplir con los requisitos de la legislación que les afecte en cada caso particular.

ORDENANZA 45CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL SECTOR

- A).- En la construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos, no se alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de lindes del solar con la acera.
- B).- No se podrán construir gallineros, cuadras, porqueriza, etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda, que sirvan para alojar animales, repudiándose a la vez todo aquello que pudiera constituir perjuicio para los propietarios colindantes y atentar contra la salud pública.
- C).- No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento ni otro material que no tuviera la suficiente nobleza siendo obligatorio el uso de la teja árabe y los cerramientos de las edificaciones totalmente blanqueadas.

ORDENANZA 46PISCINAS

No se permitirán construir piscinas cualquiera que sea su capacidad, que carezcan de un sistema de depuración adecuado.

ORDENANZA 47RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTO

La reserva de espacios para aparcamiento será en su conformidad con la exigencia del cuadro que a continuación se indica.

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

- zona extensiva: a cada vivienda le corresponde una plaza de vehículo
- centro social, deportiva y cultural: a justificar las plazas en el proyecto correspondiente. Se proveerá 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Todas estas plazas se proveen en el interior de la parcela.

ALTEA, abril de 1.976

Jorge HINZE  
Arquitecto

