

PLAN PARCIAL ESPECIAL DE URBANIZACION "DENIA MAR"

EN EL TERMINO MUNICIPAL DE DENIA

ORDENANZAS

0.- REGIRAN LAS NORMAS VIGENTES EN EL DIA DE LA APROBACION DE CARACTER NACIONAL Y PROVINCIAL Y ADIDAS EN PARTICULAR LAS RESEÑADAS EN EL PROYECTO DE ORDENACION.

1.- En todas las zonas afectadas por el Plan Parcial Especial de Urbanización "Denia Mar", no podrá efectuarse construcción alguna sin que sea concedida la licencia municipal por el Ayuntamiento de Denia.

Dicha licencia se obtendrá mediante solicitud del propietario o de su representante legal, a la que se acompañarán tres ejemplares del proyecto correspondiente, firmados por el facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la solicitud como director de las obras, si bien se admite la posibilidad de que sea otro el técnico que firme la instancia como director facultativo de las mismas, si aquel se limitara solamente a redactar el proyecto. Se enunciarán expresamente en este las obras que se propone ejecutar, así como todas las características del solar, anchura de calles etc.

Como complemento, deberá presentarse otra copia referida exclusivamente a fachadas y emplazamiento, que se reservará la propiedad promotora de la Urbanización "Denia Mar".

- 2.- La altura máxima en las viviendas unifamiliares no excederá de dos plantas sobre la rasante de la calle o calzada de acceso a la parcela. En los centros comerciales, restaurantes, cafeterías, etc. solo se permitirán dos plantas sobre el nivel del suelo.
- 3.- En las dos zonas denominadas residencial alta no excederá de cuatro plantas sobre la rasante de la calle o calzada de acceso a la parcela.
- 4.- El coeficiente máximo de aprovechamiento, en las parcelas para viviendas unifamiliares, no excederá de  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , e igualmente en la zona residencial alta. En la zona comercial y asistencial dicho coeficiente se podrá elevar a  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  como máximo.
- 5.- La ocupación máxima de parcela será para edificios unifamiliares y para las zonas Residencial alta del 30% de las mismas y del 60% para los centros comerciales y asistenciales.
- 6.- En la zona Residencial alta posterior B, se permitirá un aprovechamiento sobre la parcela resultante no superior a  $1,5 \text{ m}^3$  por cada  $\text{m}^2$ .

CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS

7.- LICENCIAS DE OBRAS.- En todas las zonas afectadas por el Plan Parcial Especial de Urbanización "Denia Mar", no podrá efectuarse construcción alguna si el proyecto correspondiente no ha sido aprobado por el Arquitecto asesor de la Urbanización, y sin que sea concedida la licencia Municipal por el Ayuntamiento de Denia.

Dicha licencia se obtendrá mediante solicitud del propietario o de su representante legal, a la que se acompañarán tres ejemplares del proyecto correspondiente, firmados por el facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la solicitud como director de las obras, si bien se admite la posibilidad de que sea otro el técnico que firme la instancia como director facultativo de las mismas, si a aquel se limitara solamente a redactar el proyecto. Se mencionarán expresamente en éste las obras que se propone ejecutar, así como todas las características del solar, anchuras de calles, etc.

Como complemento, deberá presentarse otra copia referente exclusivamente a fachadas y emplazamiento, que se reservará la propiedad promotora de la Urbanización "Denia Mar".

8.- PAGO DE DERECHOS.- Las licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tarifas consiguientes. El propietario concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta al Ayuntamiento la solicitud para obtener la licencia.

9.- POTENCIALES PERJUICIOS EN LOS SERVICIOS PUBLICOS.- Cuando en la proximidad de las obras que se proyecta llevar a cabo se hallen instalados hilos telegráficos, telefónicos, conducciones de agua u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.

10.- GASTOS COMPLEMENTARIOS.- Toda licencia de obras llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma.

11.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.- En caso de incumplimiento de las Ordenanzas o de las condiciones de la licencia, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infracción, en el momento en que se de la orden oportuna por el Ayuntamiento a ruego de la propiedad de "Denia Mar", firmando el enterado, el dueño, el contratista o persona que pueda representarles en la obra.

El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de dar comienzo en el plazo de 48 horas, y si transcurriera ese tiempo sin hacerlo, el Ayuntamiento demolerá a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le pudieran irro-

- 12.- OBRAS SIN LICENCIA.- Las obras que se efectúan sin licencia serán igualmente paralizadas y en su caso demolidas, siguiendo lo dispuesto en el artículo anterior y aplicando la sanción máxima señalada en las Ordenanzas Fiscales.
- 13.- VARIACION DEL PROYECTO.- En el caso de que, en el curso de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de instancia a la Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado, para exámen por el técnico municipal. Si la modificación afectase a fachadas o emplazamiento, se atenderá a lo dispuesto en el artículo. De no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos y se aplicará lo dispuesto en el artículo 11.
- 14.- DURACION DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE.- El plazo máximo desde la fecha de presentación hasta la respuesta del Ayuntamiento, no excederá de 60 días, pasado el cual y al no existir respuesta en contrario, se considerará que dicho Ayuntamiento lo dará por aprobado.
- 15.- CAUSAS DE LICENCIA.- En cada licencia de obra se fijará un plazo para la terminación de las obras, transcurrido el cual se considerará caducada la licencia. Si la construcción no hubiera finalizado en el mencionado plazo, será necesario solicitar nueva licencia para la construcción, digo, terminación de los trabajos. Las licencias quedarán también automáticamente anuladas o sin efecto, si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro del año, a partir de la fecha de su expedición.
- 16.- LICENCIA DE OCUPACION.- Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la cédula de habitabilidad.
- 17.- CONSULTAS SOBRE CONCESION DE LICENCIAS.- Toda persona que desee efectuar una obra en alguna parcela adquirida de la propiedad "Donia Mar" o consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la licencia, podrá informarse inicialmente en las oficinas montadas por la propiedad.
- 18.- PROTECCION DEL PATRIMONIO NATURAL.- La propiedad establece la prohibición absoluta de talar o podar en forma excesiva cualquier árbol existente, sea cual fuere su especie, incluyendo, naturalmente, los situados en los terrenos que pasen a ser propiedad privada, siempre que a juicio del técnico director de la Urbanización no interfieran las construcciones.
- NORMAS GENERALES A QUE SE REFIEREN LAS ORDINANZAS.
- 19.- AUTORIZACION DE EDIFICACIONES.- No se autorizarán edificaciones definitivas en los terrenos afectados por el Plan de Urbanización de la finca "Donia Mar" sin que, previamente hayan adquirido los terrenos la califi-

cación de solar mediante los trabajos de urbanización que se precisan para ello y que son: que la vía a la que la parcela de fachada tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de agua potable y alumbrado público, pudiendo resolver los desagües posteriormente con fosas sépticas, para su posterior acometida a la red del conjunto.

- 20.-SEGREGACIONES ULTERIORES DE LAS PARCELAS.- Si en cualquier momento se comprobare que la parcela sobre la que está construida la edificación hubiera sufrido merma por segregación y venta posterior, el Ayuntamiento procederá a ordenar el derribo de la obra edificada al margen de estas Ordenanzas, sin que exista plazo de prescripción para esta facultad.
- 21.-OBLIGACION DE CUMPLIR EL PLAN DE ZONIFICACION.- Definidos los polígonos en los que se indican las parcelas para construir viviendas unifamiliares y las zonas de apartamentos, no podrán ser modificados sus trazados si no constara un expreso convenio de los propietarios con la propiedad actual.
- 22.-RETRAZAMIENTO.- La situación dentro de las parcelas, llevará un retranqueo de fachada y deberá dejar libre una franja perimetral variable según los casos citados, no menor de 1/3 de la altura ni 5 m. a fachada y 4 m. a linderos.
- 23.-CONSTRUCCIONES PAREADAS, EN HILERA O ESCALONADAS.- Se podrán permitir, a petición de varios propietarios colindantes, siempre que estas edificaciones estén uniformadas, tanto en altura como en composición, debiendo ser objeto de especial cuidado en cuanto al plano de parque y jardinería. Estas construcciones no podrán ser cercadas, y a la solicitud deberá adjuntarse el compromiso de edificación de todos los propietarios, con el fin de evitar medianerías vistas. En todo caso se precisará la autorización de la propiedad promotora de la Urbanización. El aprovechamiento conjunto no podrá ser superior al que permitan las ordenanzas parcialmente.
- 24.-COMPROMISO DE EDIFICACION.- Los adquirientes de terrenos se comprometerán a construir en el plazo de dos años y a realizar el cerramiento, en su caso, dentro del mismo periodo de tiempo.
- Irán anexas a la construcción las correspondientes acometidas de agua, luz y saneamiento de aguas residuales, previa la construcción de la fosa o fosas sépticas correspondientes, además de los pozos filtrantes de vertido.
- 25.-CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES DE VIVIENDA.- Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta y volumen, las condiciones siguientes:

| <u>DEPENDENCIAS</u>     | <u>SUPERFICIE<br/>MÍNIMA M/2</u> | <u>VOLUMEN<br/>MÍNIMO M/3</u> |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Cocinas                 | 5                                | 13,00                         |
| Dormitorio de una cama  | 6                                | 15,60                         |
| Dormitorio de dos camas | 10                               | 26,00                         |
| Comedor-sala de estar   | 12                               | 26,00                         |
| Cocina-comedor          | 14                               | 26,40                         |
| Retrete único           | 1,50                             | 3,00                          |
| Lavadero                | 1,50                             | 3,00                          |
| Cuarto baño             | 3                                | 6,—                           |
| Despacho-estudio        | 6                                | 15,60                         |

En los apartamentos y bungalows, se podrá autorizar que las cocinas tengan superficie menor de la indicada en el cuadro precedente.

La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m. excepto en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda donde el mínimo será de 1,00 metro.

Los huecos para la ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas:

| <u>PIEZAS</u>   | <u>SUPERFICIE</u>                    | <u>SUPERFICIE<br/>ILUMINACIÓN</u> |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Cocinas, trasteros y cuartos armarios   | De 5 a menos de 10 m <sup>2</sup> .  | 1,00 m <sup>2</sup> .             |
| Dormitorio y despachos  | De 6 a menos de 10 m <sup>2</sup> .  | 1,00 m <sup>2</sup> .             |
| Cocina, trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedor, salón de estar | De 10 a menos de 14 m <sup>2</sup> . | 1,25 m <sup>2</sup> .             |
| Cocinas, trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedor y salón estar  | De más de 14 m <sup>2</sup> .        | 1,75 m <sup>2</sup> .             |
| Retretes  |                                      | 0,25 m <sup>2</sup> .             |
| Cuartos de baño   |                                      | 0,40 m <sup>2</sup> .             |

No obstante, la superficie de ventilación no será inferior a 1/8 de la superficie en planta. Cuando la pieza comprenda alcoba gabinete una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzara doble superficie de la anteriormente dicha.

TRASTEROS Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa, mediante aberturas de 1 m<sup>2</sup>. de superficie máxima destinados a cuartos trasteros, armarios, etc. no podrán tener en planta lados mayores de 1,70 m a menos que por la disposición de sus espacios libres sea imposible colocar una cama.

ASEOS Cada vivienda independientemente, poseerá como mínimo un cuarto de aseo

compuesto de ducha, lavabo y retrete, cuyo acceso puede tener lugar sin pasos por dormitorios, ni cocinas.

Si dicho acceso debiera efectuarse a través de comedor o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local de doble puerta.

El retrete no se podrá instalar en cajas de escaleras ni en lugares comunes a varias viviendas. Todos los retretes estarán dotados de sifón hidráulico, u otro cierre inodoro y descarga de agua.

LAVADEROS Queda prohibida la instalación de lavaderos en entradas y cajas de escalera.

26.- ESCALERAS Las edificaciones todas tendrán las escaleras con luz y ventilación directa. Se admitirá la escalera exenta.

27.- SERVICIO DE AGUA E INSTALACIONES.

DE AGUA Toda vivienda deberá tener en su interior agua corriente, siendo obligatorio esta instalación de la red general de abastecimiento.

La dotación mínima de agua será de 200 litros por habitante/ día y de 600 litros por vivienda.

DE LUZ La instalación de la luz eléctrica será obligatoria en todo el polígono, siendo el voltaje admitido de 220 voltios.

CRUCEROS La cocina de cada vivienda tendrá subida de humos independiente, con remate.

28.- SANEAMIENTO -RED DE DESAGÜES- Mientras no exista red de alcantarillado que permita la conexión de cada una de las viviendas, será obligada la instalación de sistema de fosa séptica que serán calculadas con arreglo a la capacidad de cada vivienda y en proporción a la del número de servicios que en ella se instalarán, con las condiciones reglamentarias: Separador de grasas, caso de existir garajes, cámara anaeróbica y aeróbica, con la suficiente ventilación con el fin de evitar las emanaciones y con un complemento de pozo filtrante o filtros bacterianos que pueda, de una manera natural ir absorbiendo el excedente de aguas.

La distancia existente entre cualquiera de los laterales de la fosa séptica y los límites de la parcela, será como mínimo de 5 m. De la fosa séptica preceptiva se conectará al alcantarillado que conduce a la estación depuradora de oxidación total.

29.- ALTURA DE PISOS Las alturas mínimas consentidas para los diferentes pisos de la edificación en las distintas zonas son las siguientes:

Planta baja ..... 3,00 metros (luces libres)  
Planta de pisos ..... 2,50 metros (luces libres)

Estas alturas se entienden para las habitaciones viviendas y locales permanentes de trabajo.

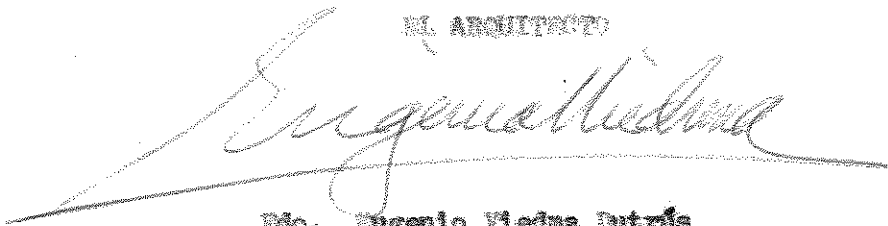
Se admitirán alturas de 2,25 m. cuando el sistema constructivo sea de tipo "duplex" o análogo.

- 30.- VEGETACION. En el proyecto a presentar, deberá incluirse el correspondiente plano de jardinería, exigiéndose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la correspondiente Licencia de Ocupación.
- 31.- MATERIALES. Se exigirá a los materiales un mínimo de calidad, dado el carácter residencial de la urbanización. Los materiales de fachada no serán de imitación, pudiendo emplearse los naturales: piedra, ladrillo, adobe, hierro, aluminio, etc.
- 32.- COLOR. En cuanto al color, se llevará la idea de obtener un conjunto equilibrado, evitando notas estridentes de dudoso gusto.
- 33.- COMPOSICION ARQUITECTONICA. Deberá realizarse una arquitectura de concepto actual sencilla y funcional, de carácter mediterráneo, prohibiéndose toda clase de construcciones que desentonen del conjunto urbanístico.

No se admitirán proyectos, que aunque individualmente puedan ser buenos, desentonen del conjunto a juicio de la dirección facultativa de la Urbanización.

Valencia, mayo de 1.973

EL ARQUITECTO



Fdo. Eugenio Viedma Dutrás

Faint, illegible stamp or text in the bottom right corner.