

**PROMOTOR:  
MONGOMAR S.L.**

**PLAN PARCIAL  
TURISTICO  
RESIDENCIAL**

# **PLAYA LES DEVESES**

**DENIA - ALICANTE**

**GABRIEL RIESCO FERNANDEZ • ARQUITECTO - URBANISTA  
PEDRO - A. MORALES DOMINGUEZ • URBANISTA D. I. U. A.**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA TURISTICO-RESIDENCIAL  
"PLAYA LES DEVESES" - D E N I A - ALICANTE

---

PROMOTOR: MONGOMAR, S.L.

---

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
ESTRUCTURA GENERAL DE LA DOCUMENTACION URBANISMO EN SESION DEL 21 MAR. 1978



---

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 de Denia.
- B-2 Topografía, límites y superficies.
- B-3 Relación con el Plan General de Ordenación de Denia.

---

DOCUMENTO C PLANOS DE ORDENACION

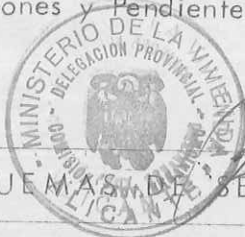
---

- C-1 Plan Especial de Transformación - Relación con el P.G.O. de Denia.  
 C-2 Ordenación Propuesta.  
 C-3 Parcelación Propuesta.  
 C-4 Red viaria, Alineaciones y Pendientes.  
 C-5 Red viaria, Nivelaciones y Pendientes.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL

URBANA EN SESION DEL

21 ABR. 1978




---

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:  
MONGOMAR S.L.**

**PLAN PARCIAL  
TURISTICO  
RESIDENCIAL**

# **PLAYA LES DEVESES**

**DENIA - ALICANTE**

**e - ordenanzas**

**GABRIEL RIESCO FERNANDEZ • ARQUITECTO - URBANISTA  
PEDRO - A. MORALES DOMINGUEZ • URBANISTA D. I. U. A.**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA TURISTICO-RESIDENCIAL  
"PLAYA LES DEVESES" - D E N I A - ALICANTE

PROMOTOR: MONGOMAR, S.L.

DOCUMENTO E

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
ORDENANZAS REGULADORAS  
URBANISTICAS EN SESION DEL 21 ABR. 1978

INDICE



I. INTRODUCCION

ORD. 1-1 - Objeto

" 1-2 - Normas Urbanísticas.

" 1-3 - Relación con la legislación vigente.

" 1-4 - Ambito de aplicabilidad.

" 1-5 - Desarrollo de las Ordenanzas.

II. ORDENANZAS GENERALES

ORD. 2-1 - Licencia y obras.

" 2-2 - Proyecto de Urbanización.

" 2-3 - Alineaciones y nivelaciones.

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORD. 3-1 División en zonas.

1. Residencial Unifamiliar.

2. Servicios.

3. Verde público.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR. 1978

" 3-2 Zona 1 Residencial Unifamiliar.

" 3-3 Zona 2 Servicios.

" 3-3 Zona 3 Verde público.



Handwritten signature in black ink.

IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORD. 4-1 Composición estética.

" 4-2 Condiciones higiénicas.

" 4-3 Reserva de espacio para estacionamiento.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA TURISTICO-RESIDENCIAL  
 "PLAYA LES DEVESES" - DENIA - ALICANTE

PROMOTOR: MONGOMAR, S.L.

DOCUMENTO E

ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE

21 ABR. 1978



I.

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 estas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación "PLAYA LES DEVESES", cuyos límites están indicados en el plano correspondiente de este documento.

La finalidad de éstas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones 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 consideran parte integrante de éstas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten - aunque no se incluyan en éste documento.

II. ORDENANZAS GENERALES

ORDENANZA 2-1 LICENCIAS Y OBRAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR 1978

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los limites 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 2-2 PROYECTO 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 ajustes 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 2-3 ALINEACIONES Y NIVELACIONES

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el plano correspondiente de éste



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.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR 1978



*[Handwritten signature]*

III.

## ORDENANZAS PARTICULARES

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE

URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR. 1978

ORDENANZA 3-1

DIVISION EN ZONAS

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

- 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
- 2 - SERVICIOS.
- 3 - 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.

ORDENANZA 3-2

ZONA 1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR. 1978



Tipo de edificación:	AS
Parcela mínima:	800 m <sup>2</sup> .
Máxima ocupación de la parcela:	25%.
Separación a linderos y alineación calle, no menor que la altura de la edificación, mínimo = 5,00 m.	
Altura de la edificación	2 plantas = 7,00 m.
Coefficiente de volumen sobre parcela neta:	0,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Usos:	Los alojamientos turísticos y los de residencia permanente.

ORDENANZA 3-3

ZONA 2 SERVICIOS (Subzonas 2a. y 2b)

Tipo de edificación:	BQ.	
Parcela mínima:	2a.	3.000 m <sup>2</sup> .
	2b.	800 m <sup>2</sup> .
Máxima ocupación de parcela:	2a.	30%
	2b.	30%
<p>• Separación a los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que 1/2 de la altura, con un mínimo de 5,00 m.</p> <p>• Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que 1/2 de la suma de las alturas respectivas. Mínimo en cualquier caso 5,00 m.</p> <p>• La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 50,00 m. y su ancho máximo de 16,00 m. autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.</p>		
Altura de la edificación:	2a.	3 plantas = 10,00 m.
	2b.	2 plantas = 7,00 m.
Coefficiente de volumen sobre parcela neta:	2a.	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
	2b.	
Usos:	2a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda en plantas altas. (1)</li> <li>- En plantas bajas: Comercios, restaurantes, bares, salas de espectáculos, correos, teléfonos, salas parroquiales, centros sanitarios, etc..</li> </ul>
	2b.	- Centros culturales y docentes.

(1).- Estos usos podrán localizarse, basándose para ello en la asimilación de esta zona, con la 6b. del P.G.O. de Denia, en la que se autorizan las viviendas.

ORDENANZA 3-4

VERDE PUBLICO

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR. 1978

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 la condición de justificar la necesidad del mencionado establecimiento.

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

 APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
 URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR. 1978  
 COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznales 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, tratadas al igual que las demás fachadas de los edificios.

ORDENANZA 4-2

CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de Vivienda (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 por 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 serán en conformidad con las exigencias del Artículo 13 de la vigente Ley del Suelo, como se indica en el modo siguiente:

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 21 ABRIL 1978

 <p>Uso</p>	<p>Dotación una plaza de vehículo por cada:</p>
<p>- Vivienda:</p>	<p>1 vivienda, o 100 m2. edificados.</p>
<p>- Comercios y servicios</p>	<p>100 m2. edificados.</p>
<p>- Otros usos permitidos</p>	

Estas plazas de estacionamiento deberán localizarse al interior de las parcelas o al margen de las calzadas de circulación.

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, Marzo - 1.975

*Gabriel Riesco*

Fdo: Gabriel Riesco Fernández  
Dr. Arquitecto Titular de 1ª Clase.



Revisado en Noviembre de 1.977.