

DENIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN "LA FLORIDA"

JOSE MARIA CHOFRE GIL. ARQUITECTO.

LUIS GUILLEN BARONA. ARQUITECTO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN "LA FLORIDA"
DENIA (ALICANTE)

ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION

DOCUMENTO A

MEMORIA

- A. 0 - Datos generales
- A. 1 - El plan general de ordenación
- A. 2 - El plan especial de transformación
- A. 3 - El plan parcial

DOCUMENTO B

PLANOS DE INFORMACION

- B. 1 - Localización
- B. 2 - Plano Topográfico y límites
- B. 3 - Uso actual del Suelo
- B. 4 - Extracto del plan general
- B. 5 - P.E. de Transformación, Límites del P.E.T. y zonificación del P.G.

DOCUMENTO C

PLANOS DE ORDENACION

- C. 1 - Plan Especial de Transformación Red viaria
- C. 2 - Plan Especial de Transformación Ordenación propuesta.
- C. 3 - Ordenación propuesta (colectiva en Laderas)
- C. 4 - Red viaria Alineaciones
- C. 5 - Red viaria Nivelaciones y Pendientes

DOCUMENTO D.

ESQUEMAS DE SERVICIOS

- D. 1 - Esquemas de abastecimiento de agua.
- D. 2 - Esquemas de Saneamiento
- D. 3 - Esquemas de energia electrica y localización de lamparas de alumbrado público.

DOCUMENTO E.

ORDENANZAS REGULADORAS

- I - Introducción
- II - Ordenanzas Generales
- III - Ordenanzas Particulares
- IV - Ordenanzas complementarios.



DENIA PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN "LA FLORIDA"

JOSE MARIA CHOFRE GIL. ARQUITECTO.

LUIS GUILLEN BARONA. ARQUITECTO.

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN " LA FLORIDA "

ORDENANZAS REGULADORAS

I INTRODUCCION

	<u>Pág.</u>
ORD. 1.- Objeto	3
" 2.- Relación con la legislación vigente ...	3
" 3.- Ambito de aplicabilidad	3
" 4.- Obligatoridad	3
" 5.- Vigencia	4
" 6.- Desarrollo de las ordenanzas	4

II. ORDENANZAS GENERALES

ORD. 7.- Licencia y obras	5
" 8.- Proyecto de urbanización	5
" 9.- Alineaciones y nivelaciones	5
" 10.- Parcelación	6
" 11.- Vegetación	6

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORD. 12.- División en zonas:	7
1- Unifamiliar aislada	7
2- Vivienda Colectiva	
en ladera	7
3- Apartamentos y Ser	
vicios	7
4- Verde pública	7

ZONA 1.- UNIFAMILIAR AISLADA

ORD. 13.- Tipo de edificación	7
" 14.- Parcela mínima	8
" 15.- Máxima ocupación de la parcela	8

	<u>Pag</u>
ORD. 16.- Altura de la edificación	8
" 17.- Volumen edificable	8
" 18.- Usos Permitidos	8
 <u>ZONA 2.- VIVIENDA COLECTIVA EN LADERA</u>	
ORD. 19.- Tipo de edificación	9
" 20.- Parcela mínima	10
" 21.- Máxima ocupación de la parcela	10
" 22.- Altura de la edificación	10
" 23.- Volumen edificable	11
" 24.- Usos permitidos	11
 <u>ZONA 3.- APARTAMENTOS Y SERVICIOS</u>	
ORD. 25.- Tipo de edificación.....	11
" 26.- Parcela mínima	12
" 27.- Máxima ocupación de la parcela	12
" 28.- Altura de la edificación	12
" 29.- Volumen edificable	13
" 30.- Usos permitidos	13
 <u>ZONA 4.- VERDE PUBLICO</u>	
ORD. 31.- General	14
 <u>IV ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS</u>	
ORD. 32.- Composición estética	15
" 33.- Condiciones higiénicas	15
" 34.- Voladizos	15
" 35.- Reserva de espacio para aparcamientos ..	16

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA EN " LA FLORIDA "
DENIA

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- INTRODUCCION

ORDENANZA 1 OBJETO

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente Plan General de Ordenación del Término de Denia.

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 prevé en dicho Plan mediante su correcta aplicación.

ORDENANZA 2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente -- especialmente a la ley Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, -- del 12 de mayo de 1.956 cuyas regulaciones 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.

ORDENANZA 4 OBLIGATORIEDAD

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por las Autoridades competentes, para su mantenimiento como todas aquellas personas físicas y jurídicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las pre

pliedades, 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 parcela 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 la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión en cuanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, con arreglo al Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan.

ORDENANZA 6. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.

Desde el punto de vista de sus funciones - las presentes Ordenanzas regulan la actividad urbanística edificatoria del área objeto de éste Plan.

Se incluyen bajo éste concepto 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 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.

IIORDENANZAS GENERALES

ORDENANZA 7.LICENCIAS 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 funcionales 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 8PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización, establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la ley del Suelo los planos detallados en todas las obras y servicios que se estimacen necesarios para llevar a la practica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños ajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación así como una adptación 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 afectadas las acometidas de las distintas redes de servicio del área: - Agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA 9.ALINEACIONES Y NIVELACIONES

La alineaciones y nivelaciones a que han de ajustarse las construcciones son las que figuran en el Plano correspondiente a este Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas

son obligatorias en toda clase de parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno hayan sido previamente fijadas Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan.

ORDENANZA 10.

PARCELACION

La parcelación representada en los planos tiene carácter indicativo, pudiéndose agrupar o reestructurar por sectores siempre que sea respetada la superficie mínima de la 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 isp del terreno.

Los cerramientos de las parcelas, en lo que se refiere a la línea oficial de calle, podrán realizarse de material opaco hasta una altura máxima de 0,50 mts. y el resto hasta un máximo de 2,10 mts. ser de elementos constructiva diáfonos o de vegetación.

ORDENANZA 11

VEGETACION

Cualquier actuación edificatoria que se pretende realizar en zonas arboladas, cualquiera que sea la superficie deberá proyectarse de forma que la destrucción de arbolado sea la menor posible sin exceder nunca del 10% del total existente. Si se sobrepasa este límite, la diferencia se repondrá en el menor tiempo posible con especies similares a las eliminadas y en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.

III

ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 12.DIVISION EN ZONAS

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

- 1.- UNIFAMILIAR AISLADA
- 2.- VIVIENDAS COLECTIVA EN LADERA
- 3.- APARTAMENTOS Y SERVICIOS
- 4.- VERDE PUBLICA

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.

ZONA IUNIFAMILIAR AISLADAORDENANZA 13.TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de vivienda unifamiliar aislada (AS) la que se define del modo siguiente:

- Altura máxima 2 plantas
- Separación de los linderos de la parcela y alineación de la calle: no menor que la altura, con un mínimo de 5 mts.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el lindero que habrá de proceder en la misma forma.
- Se define, pues, este tipo como edificación baja exenta generalmente, - típica para la vivienda unifamiliar- (Chalets)

ORDENANZA 14.PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 800 m², aunque se permiten parcelas de hasta 600 m² siempre que la superficie ocupada por este tipo de parcelas no exceda del 25% de la superficie total de la zona, y que el tamaño medio de las parcelas resultante no sea menor de 800 m².

ORDENANZA 15.MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 25% de su superficie para la edificación total,

En este caso de construirse una edificación secundaria, la ocupación máxima de ésta no podrá exceder del 25% de la superficie de la parcela y la edificación principal del 20%.

En la ocupación no contarán los patios si en su interior se realizan plantaciones.

ORDENANZA 16.ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación principal será de 7,00 m medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar de esta altura máxima, las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, 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 máximo autorizado es el de 0,6 m³ /m² sobre parcela neta. En esta volumen se encuentra incluido tanto el ocupado por la edificación principal como el ocupado por la edificación auxiliar.

ORDENANZA 18.USOS PERMITIDOS

El uso único de esta zona es el uso residencial unifamiliar, con garaje para dos coches como máximo.

Se tolerarán los despachos y estudios de profesionales.

ZONA 2,VIVIENDA COLECTIVA EN LADERA

El espíritu de la presente ordenanza es la construcción de viviendas colectivas con dos características fundamentales que creemos difíciles de conseguir a partir de las normativas de los tipos especificados en el Plan General de Ordenación.

- Adaptación al terreno de forma que aunque la ocupación sea ligeramente superior a la máxima que contempla el P.C. de O.U. (30% en edificación en bloques), el respeto al paisaje sea máximo.

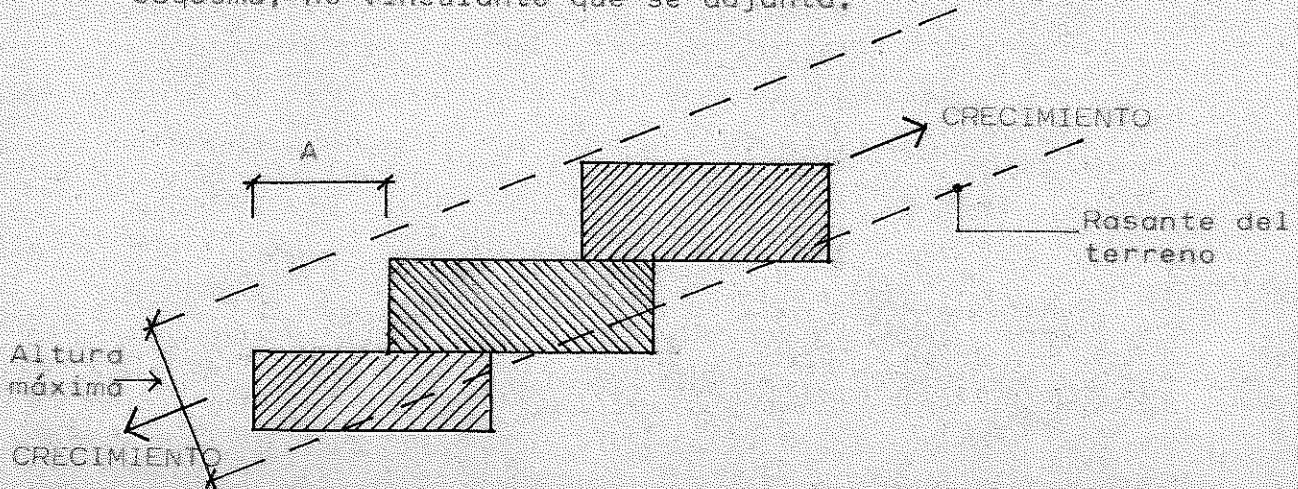
- Consecución de un grado de privacidad y contacto con la naturaleza. Esto así, siempre de un tipo de edificación colectiva, casi comparable al posible dentro del contexto de la edificación unifamiliar.

ORDENANZA 19TIPO DE EDIFICACION

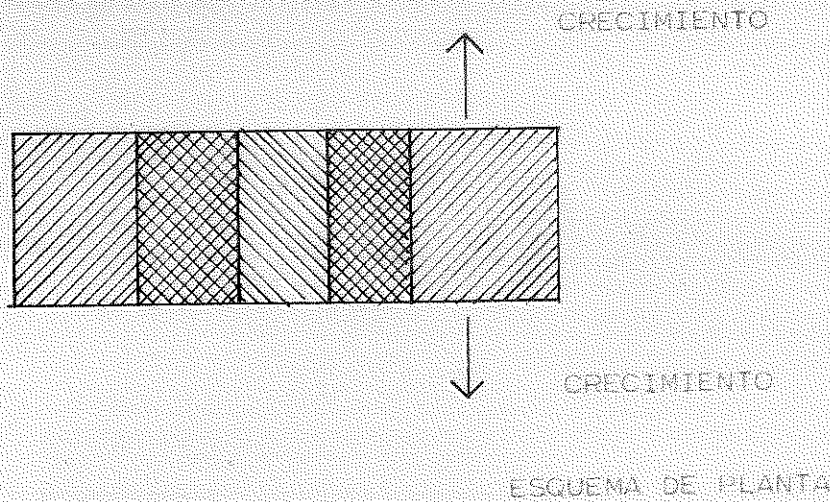
Edificación en varias alturas sin limitación del número de ellas como conjunto adosado al terreno natural, de forma que el crecimiento en altura se realice siguiendo una trayectoria diagonal (estando ésta definida por la rasante natural del terreno) y quedando limitada la altura en cada punto a dicha rasante.

La agrupación horizontal seguirá un esquema similar al de viviendas en fila, permitiéndose siempre los retranqueos, y con las limitaciones que en las siguientes ordenanzas quedan especificadas.

De estas forma de agrupación resultará un tipo de edificación en terrazas superpuestas, según el esquema, no vinculante que se adjunta.



ESQUEMA DE SECCION



Tendrá las siguientes limitaciones:

- Mínimo número de células habitables o viviendas agrupadas: 10
- Retranqueo mínimo entre células o "escalón" $A = 3,00$ mts.
- Longitud máxima en sentido horizontal de una agrupación: 60 mts. medidos en cualquier sentido incluso diagonal.
- Podrán existir pasos de peatones exclusivamente englobados, dentro del cuerpo de edificación, siempre que dichos pasos sean de uso exclusivo de los usuarios de la edificación.
- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela y el eje de la calle será igual o mayor que $1/2$ de la altura medida desde las rasantes de dichos elementos, con un mínimo de 5 mts. y limitadas en todo caso por las alineaciones en el lado de la calle.
- La edificación podrá adosarse a un lindero siempre que exista con promiso notarial con el colindante para proceder de la misma forma.

ORDENANZA 20.

PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 3.000 m².

ORDENANZA 21

OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será del 40%

ORDENANZA 22

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación vendrá definida por una superficie continua y equidistante 7,00 mts.- del perfil del terreno y por tanto paralela en cada punto a él.

ORDENANZA 23VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable será de 1,5 m³/m² que deberá medirse del modo siguiente: será el del sólido capaz de los espacios cerrados que estará limitado por la cara inferior de los techos de cada una de las plantas superiores y - por la rasante del terreno.

No se tendrá en cuenta en el computo del volumen el que resulte por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 24USOS PERMITIDOS

El uso exclusivo de ésta zona es el residencial colectiva,

Se tolerarán despachos o estudios profesionales.

ZONA 3APARTAMENTOS Y SERVICIOSORDENANZA 25TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para ésta zona será el de bloques de seis plantas de altura máxima, con las siguientes características:

- Separación de los linderos de la parcela y al eje de la calle: 1/2 de la altura con un mínimo de 5 mts
- Separación entre edificaciones en la misma parcela; no menor que la semisuma de las alturas.

Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios ésta distancia podrá reducirse en un 50% con un mínimo, en cualquier caso de 5,00 mts.

- En caso de bloques prismáticos y rectangulares, tanto en planta como en alzado, 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 m

- y la segunda de 24 mts.
- Mínima altura libre, general, entre plantas: 2,50 mts.
 - Se tolerará la construcción, en las dos primeras plantas de un basamento de edificación, el cual podrá ser irregular como el uso lo requiera - (altura máxima 7,00 mts.) más adecuado a los usos que se destine, sobre el cual podrá elevarse construcciones en bloques, que habrán de sujetarse a las regulaciones anteriormente expuestas. El basamento habrá de hacerlo a los que a continuación se detallan:
 - Separación a los linderos de parcela 1/2 de la altura de éste basamento con un mínimo de 3,00 mts.
 - Separación a la alineación oficial de calle nula.
 - Separación entre basamentos en la misma parcela: no menor que la semi suma de las alturas.
 - Mínima altura libre entre plantas - 2,50 mts.
 - Patio mínimo en el basamento: el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor que la altura del basamento: 3,00 mts.

ORDENANZA 26PARCELA MINIMA

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

ORDENANZA 27MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La máxima ocupación de la parcela - en caso de edificación en bloques será del 30%

Cuando el proyecto de edificación - incluya un basamento, la ocupación máxima de este, descontando-

patios arbolados, será del 30%

ORDENANZA 28

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas, medidas desde el baricentro de la planta - construida hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

ORDENANZA 29

VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable permitido en ésta zona será, el resultante de multiplicar la superficie correspondiente por 1,0 m³/m²

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

ORDENANZA 30

USOS 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 servicios al público.

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias.
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques.
- Clubs y salas de fiestas.
- Oficinas.
- Despachos profesionales
- Teléfonos y telégrafos.
- Correos.
- Casa de socorros.

- Iglesias.

ZONA 4

VERDE PUBLICO

ORDENANZA 31.

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 unicitivas y usos públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de caracter cultural y recreativo, o bien las conexiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioskos para periódicos, casetas de flores, etc. - estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa a 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 m²

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos: Depósitos de agua, estaciones depuradoras, etc. debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

IV

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORDENANZA 32.COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznable 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 edificio.

ORDENANZA 33 .CONDICIONES HIGIENICAS

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

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 34VOLADIZOS

Se autorizan los voladizos y los cuerpos cerrados en las zonas 1, 2, y 3 con la condición siguiente:

- Saliente máximo de fachada 2,00 mts, caso de exceder de esta longitud la fachada deberá de retranquarse en la misma dimensión.

ORDENANZA 35.

RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS

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

ZONA	USOS	Localización Aparcamiento	Dotación - 1 plaza de vehículos cada
1- Unifamiliar Aislada	Vivienda Visitante	En interior parcela En interior parcela	1 vivienda 1 vivienda
2- Vivienda Colectiva en ladera	Vivienda Visitante	En interior parcela En interior parcela	1 vivienda 1 vivienda
3- Apartamentos y servicios	Vivienda Comercial	En interior parcela En interior parcela	1,5 viviendas 50 m2 destinado a local comercial
	Otros usos Permitidos	En interior parcela	A justificar en el proyecto co- rrespondiente.

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

Denia, Abril de 1.973

Fdo: Luis Guillen Barona

Fdo: José María Chofre Gil

Luis Guillen

A LOS EFECTOS ESTADUALES