



PROPIETARIO: URMONS A

1.
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL

10 JUL. 1974

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA "LA MARQUESA" (DENIA)

(MODIFICADO)

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

	Pag.
<u>I. INTRODUCCION</u>	
ORD. 1 - Objeto	4
" 2 - Relacion con la Legislacion vigente	4
" 3 - Ambito de aplicabilidad	4
" 4 - Obligatoriedad	5
" 5 - Vigencia	5
" 6 - Desarrollo de las Ordenanzas	5
<u>II. ORDENANZAS GENERALES</u>	
ORD. 7 - Licencias y obras	7
" 8 - Proyecto de Urbanizacion	7
" 9 - Alineaciones y nivelaciones	7
" 10 - Parcelacion	8
" 11 - Vegetacion	8
<u>III. ORDENANZAS PARTICULARES</u>	
ORD. 12 - Division en zonas :	9
1 - Unifamiliar	
2 - Apartamentos y servicios	



3 - Deportiva

4 - Verde pública

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL

10 JUL 1972

ZONA 1 - UNIFAMILIAR

ORD. 13 - Tipo de edificación	9
" 14 - Parcela mínima	10
" 15 - Máxima ocupación de la parcela	11
" 16 - Altura de la edificación	11
" 17 - Volumen edificable	11
" 18 - Usos permitidos	11

ZONA 2 - APARTAMENTOS Y SERVICIOS

ORD. 19 - Tipo de edificación	12
" 20 - Parcela mínima	12
" 21 - Máxima ocupación de la parcela	12
" 22 - Altura de la edificación	12
" 23 - Volumen edificable	13
" 24 - Usos permitidos	13

ZONA 3 - DEPORTIVA

ORD. 25 - Tipo de edificación	14
" 26 - Parcela mínima	14
" 27 - Máxima ocupación de la parcela	14
" 28 - Altura de la edificación	14
" 29 - Volumen edificable	15
" 30 - Usos permitidos	15

GOBIERNO PROVINCIAL DE
SANTA FE
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

ZONA 4 - VERDE PUBLICA

Pag.

ORD. 31 - General 15

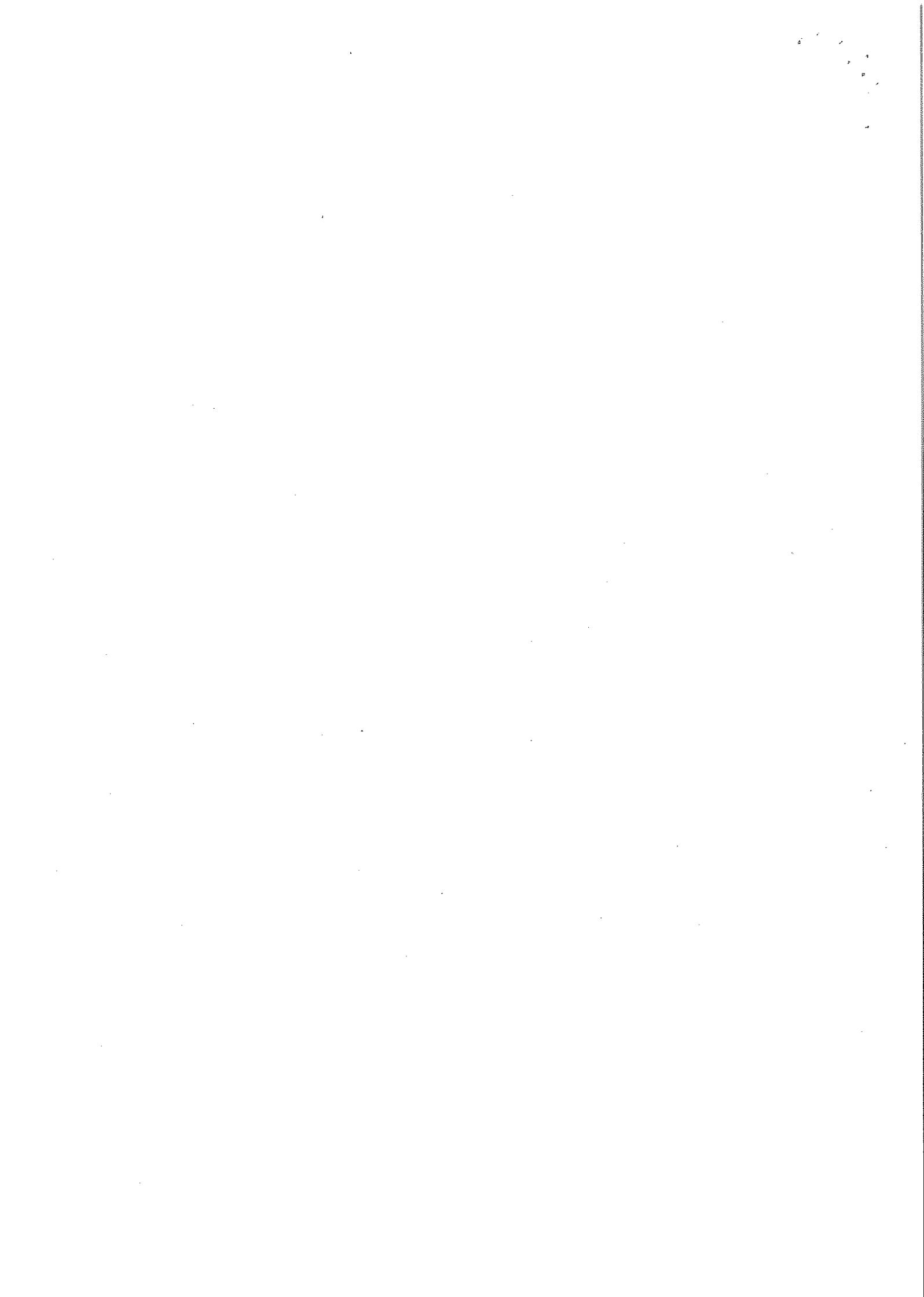
IV - ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORD. 32 - Composición estética 17

" 33 - Condiciones higiénicas 17

" 34 - Voladizos 17

" 35 - Reserva de espacios para estacionamiento 18



PROPIETARIO: URMONSA, S.A.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA "LA MARQUESA" (DENIA)
(MODIFICADO)

ORDENANZAS REGULADORAS

I. 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 Municipal de DENIA.

La finalidad de éstas 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. RELACION 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 12 de mayo de 1956, 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

... EN REGION DEL 10 JUL 1974

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, obligando su vigencia en toda su extensión, 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 la 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 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:



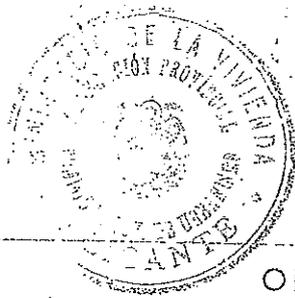
COMANDO EN JEFE DE TROPAS
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE
ALICANTE

- 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 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 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 8. 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 reajustes 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 Calpe.

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 9. ALINEACIONES Y NIVELACIONES

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



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL

8.

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 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 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 máxima de 0,60 mts. y el resto hasta un máximo de 1,50 mts. podrá ser de elementos constructivos diafanos o de vegetación.

ORDENANZA 11. VEGETACION

En todas las actuaciones se respetarán al máximo el arbolado y zonas de vegetación existentes. Si por motivo de obras es preciso eliminar parte de esta 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.



9.
SECRETARÍA DE GOBIERNO PROVINCIAL DE
BUENOS AIRES
EL SEÑOR DEL 10 JUL 1974

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 12 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 - UNIFAMILIAR
- 2 - APARTAMENTOS Y SERVICIOS
- 3 - DEPORTIVA
- 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 1. UNIFAMILIAR

ORDENANZA 13 TIPO DE EDIFICACION

Los tipos de edificación para ésta zona serán los de vivienda unifamiliar, en las dos versiones, que permiten las Normas Urbanísticas, AS o vivienda unifamiliar aislada y FL o vivienda unifamiliar en fila. Este tipo solamente se autorizará sobre manzanas completas.

Las características de éstos tipos de edificación serán las siguientes:

TIPO AS:

- a).- Altura máxima = 2 plantas (7,00 m.)
- b).- Separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle = No menor que la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- c).- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m.

TIPO FL: (Solamente en manzanas completas)

- a).- Longitud mínima, la que corresponda a 5 unidades.
- b).- Longitud máxima de la edificación agrupando varias unidades 80,00 m.
- c).- Altura máxima ----- 7,00 m.
- d).- Mínima altura libre entre plantas ----- 2,60 m.
- e).- Distancia mínima, entre laterales de dos filas, 1/2 de la -
suma de las alturas, mínimo ----- 3,00 m.
- f).- Retranqueo mínimo a la vía pública ----- 5,00 m.
- g).- Distancia mínima entre fachadas posteriores ----- 14,00 m.
- h).- Retranqueo mínimo respecto del testero ----- 7,00 m.

ORDENANZA 14 PARCELA MINIMA

La parcela mínima será según el tipo de edificación permitido que se elija definiéndose como sigue:

TIPO AS:

Se establece en 800 m², aunque se permiten parcelas hasta 600 m², siempre que la superficie ocupada por estas 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.

Con objeto de conservar las condiciones naturales del paisaje, la división entre parcelas solamente podrán materializarse por medio de elementos vegetales.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL

TIPO FL:

La parcela será común e indivisible y la superficie mínima no será menor de la que resulte de computar 600 m² por unidad de vivienda.

ORDENANZA 15 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de los siguientes porcentajes:

Tipo AS ----- 25%

Tipo FL ----- 30%

ORDENANZA 16 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación para ésta zona, en cualquiera de los tipos será de 7,00 m. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sibrepasar esta altura máxima, 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.

ORDENANZA 17 VOLUMEN EDIFICABLE

El volúmen máximo autorizado será el siguiente:

En tipo AS = 0,5 m³/m² sobre parcela neta.

En tipo FL = El que resulte de aplicar los demás condicionantes.

ORDENANZA 18 USOS PERMITIDOS

Solamente el uso residencial unifamiliar, con garage para dos coches como máximo.

ZONA 2. APARTAMENTOS Y SERVICIOS

ORDENANZA 19 TIPO DE EDIFICACION

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

- Separación a los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- 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, esta distancia podrá reducirse en un 50%. Mínimo en cualquier caso 5,00 m.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 m. y su ancho máximo de 12,00 m. autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínimo altura libre entre plantas = 2,50 m.
- 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.

ORDENANZA 21 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 22 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será de 4 plantas, ó 13,00 m. medidos 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,

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 m.

ORDENANZA 23 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo permitido en cada parcela o manzana, será el resultante de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,31, obtenido al dividir el volumen total que corresponde a las zonas, entre la superficie edificable del presente Plan Parcial y en conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Denia.

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

ORDENANZA 24 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 servicio 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 Socorro.
- Iglesia.



ZONA 3

DEPORTIVA

14.

BOLETIN DE
10 JUL 1974

ORDENANZA 25 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques (BQ) lo que se define del modo siguiente:

- Altura máxima = 2 plantas (7,00 m.)
- Separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle = No menor que la altura con un mínimo de 5,00 m.
- Separación entre bloques = No menor de 5,00 m.
- La longitud máxima de los bloques será de 20,00 m.
- Mínima altura entre plantas = 3,00 m.

ORDENANZA 26 PARCELA MINIMA

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

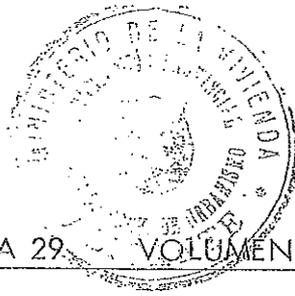
ORDENANZA 27 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 10% de su superficie.

ORDENANZA 28 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. medidos 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, cajas de escalera y depósitos de agua.

La altura máxima de estos elementos será de 2,50 m.



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 15 JUL 1974 15.

ORDENANZA 29 VOLUMEN EDIFICABLE

El volúmen máximo edificable en esta zona, será el resultado de multiplicar la superficie correspondiente a la zona por $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

En el computo de volúmen no se tendrán en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 30 USOS PERMITIDOS

Unicamente los que se desprendan del destino de la zona, pudiéndose ubicar todo tipo de instalaciones deportivas así como las de vestuarios y duchas, bares, restaurantes, Club Social, etc., con prohibición de vivienda a excepción del personal vigilante de las instalaciones.

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 iniciativa y usos públicos, 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 explotación privada, tales como kioscos para periódicos, casetas de flores, etc., estando supeditadas éstas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN LECION DEL

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: depósi-
tos de agua, estaciones transformadoras, etc., debiendo ser tratados al exterior
de forma que no desentonén 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 resto del edificio.

ORDENANZA 33 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 suplementario 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 I.N. de la Vivienda.

ORDENANZA 34 VOLADIZOS

Se autorizan los voladizos y los cuerpos cerrados de edificación en las zonas 2,3,4 y 5, con la condición siguiente:

- Saliente máximo de la línea de fachada 1,50 m. Caso de exceder esta longitud, la fachada deberá retranquearse, 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 se indica:

U S O	Dotación una plaza de vehículos por cada
- Vivienda	1 vivienda.
- Comercio	50 m2 edificados destinados a uso comercial
- Restaurantes y salas de fiestas	10 localidades o asientos.
- Otros usos permitidos	50 m2 edificados

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.

Madrid - Noviembre - 1973

POR EL EQUIPO TECNICO

Gabriel Riesco

Fdo. Gabriel Riesco Fernandez - Arqtº Jefe

Luis Guillén

Fdo. Luis Guillén Barona - Arquitecto

Maria Chofre Gil

Fdo. Jose Maria Chofre Gil - Arquitecto

