

PLAN PARCIAL DE ORDENACION TURISTICO-RESIDENCIAL "MONTE-PEGO 2"
DENIA - ALICANTE

PROMOTOR: MONTE-PEGO, S.A.

DOCUMENTO E ORDENANZAS REGULADORAS

I.

INTRODUCIDA POR LA COMISION INTERMUNICIPAL DE
APROBADO POR LA COMISION INTERMUNICIPAL DE
URBANISMO. EN SESION DEL
20 JUL. 1979

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 "MONTE-PEGO 2", cuyos límites están indicados en el plano correspondiente de este documento.

La finalidad de estas 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 estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento.

ORDENANZA 1-3 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, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos en éstas ordenanzas.

ORDENANZA 1-4 AMBITO DE APLICABILIDAD

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 26 JUL 1979
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 1-5 DESARROLLO 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 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 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.

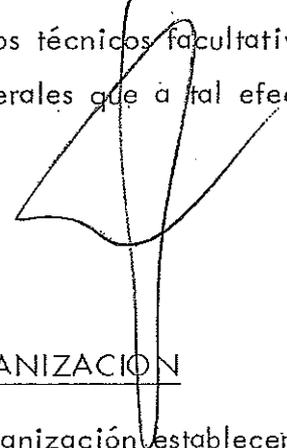
II. ORDENANZAS GENERALES

ORDENANZA 2-1 LICENCIAS Y OBRAS.

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 /

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 JUL. 1979

Toda clase de modificaciones, 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 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 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.

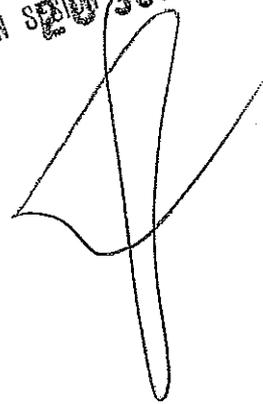
ORDENANZA 2-3

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 JUL. 1979



III.

ORDENANZAS PARTICULARES

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 des de el punto de vista de sus funciones:

a) Edificación principal

1 - UNIFAMILIAR

b) Edificación secundaria

2 - COMERCIAL Y APARTAMENTOS

3 - SERVICIOS

4 - DEPORTIVA

5 - 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.

APROBADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 20 JUL. 1979

a) Edificación principal
ZONA 1 UNIFAMILIAR.

ORDENANZA 3-2 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de vivienda unifamiliar aislada, chalets, (AS), con las siguientes características:

- Separación a los linderos de la parcela de la alineación de la calle no menor que la altura con un mínimo de 5,00 m.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m. planta de pisos y 2,80 m. en planta baja.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos dúplex se exigirá - compromiso notarial con el colindante que proceda en la misma forma y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.

APROBADO POR LA COMISION URBANISMO EN SESION DEL 20 DE JUNIO DE 1975

ORDENANZA 3-3 PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de 800 m².

ORDENANZA 3-4 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 3-5 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, ó 7 m., medidos desde la cota media del terreno ocupado por la edificación 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 3-6

VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable en ésta zona será de 0,50 m3/m2, en conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Denia.

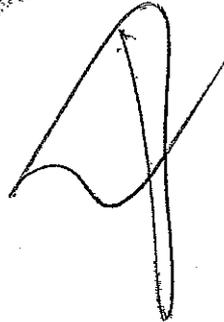
En el cómputo de volûmen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 3-7

USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos en esta zona son los específicos de vivienda unifamiliar, con garaje para dos coches como máximo.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 JUL 1979



b) Edificación secundaria
ZONA 2 COMERCIAL Y APARTAMENTOS

ORDENANZA 3-8 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el característico para formar los conjuntos conocidos como "pueblo español" por tanto, a la norma 2-3.1. (apartado i). "Tipología de viviendas protegidas" del P.G.O. de Denia.

APROBADO POR COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESIÓN DEL 20 JULIO 1978

ORDENANZA 3-9 PARCELA MINIMA

Dadas las características específicas de la zona no se señala parcela mínima.

ORDENANZA 3-10 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de las áreas destinadas a este tipo de ordenación no será superior al 30% de su superficie.

ORDENANZA 3-11 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas, ó ~~19,00~~ ^{3,00 m.} m. medidos desde la cota media del terreno ocupado por la edificación 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 sobrepasarán en ningún caso los 2,50 m.

ORDENANZA 3-12 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable en esta zona será de 1,00 m³/m², de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Denia

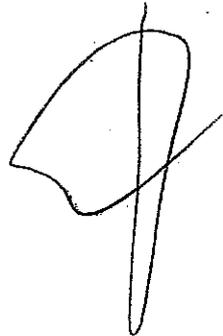
En el cómputo de volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 3-13 USOS PERMITIDOS

Todos los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habituales y los de servicio al público.

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias.
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
ORGANISMO EN SESION DEL 20-III-1979



ZONA 3SERVICIOSORDENANZA 3-14TIPO 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 $1/2$ de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que $1/2$ de la suma de las alturas respectivas, con un mínimo de 5,00 m.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 m. y su ancho máximo de 24,00 m. En cualquier caso la proporción entre longitud y anchura de los bloques no será superior a 4:1.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m. en planta de pisos y = 2,80 m. en planta baja.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20-10-1979

ORDENANZA 3-15PARCELA MINIMA

La parcela común mínima será la de 3,000 m².

ORDENANZA 3-16MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

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

ORDENANZA 3-17LATURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas ó 19,00 m. medidos desde la cota media de terreno ocupado por la edificación hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura má-

xima 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 3-18 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será de 1,00 m³/m², en conformidad con lo establecido por las Normas Urbanísticas para la zona.

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

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 20 JUL. 79

ORDENANZA 3-19 USOS PERMITIDOS

20 JUL. 1979

Todos los servicios de uso público autorizados en las Normas Urbanísticas tales como:

- Centros Culturales.
- Centros Parroquiales.
- Centros Administrativos.
- Centros Sanitarios y Asistenciales.
- Centros Comerciales.
- Restaurantes y Bares.
- Salas de Espectáculos.
- Correos, Teléfonos y Telégrafos.

ZONA 4DEPORTIVAORDENANZA 3-20TIPO 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 a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle = No menor que la altura con mínimo de 5,00 m.
- Separación entre bloques = No menor de 5,00 m.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 JUL 1979

ORDENANZA 3-21PARCELA MINIMA

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

ORDENANZA 3-22MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 5% de su superficie.

ORDENANZA 3-23ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,00 m.

ORDENANZA 3-24VOLUMEN EDIFICABLE

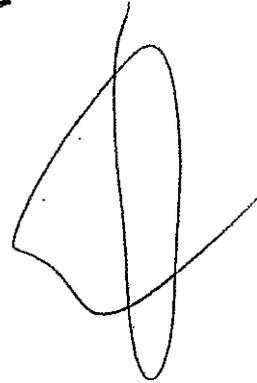
El volumen máximo edificable en esta zona será el resultado de multiplicar la superficie correspondiente a la zona por 0,20 m³/m².

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

ORDENANZA 3-25 USOS PERMITIDOS

Únicamente los que se desprenden 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.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL ~~20 JUL. 1979~~



ZONA 5VERDE PUBLICOORDENANZA 3-26GENERAL

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 estas 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

b) El tipo de edificación de bloques (BC) con un volumen máximo edificable de 0,20 m³/m², y su superficie ocupable no será mayor del 5% del total del área verde.

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.

JUBANIZMO EN SESION DEL
20 JUL 1979

 IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

 ORDENANZA 4-1 COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznableles ni de rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de una altura permitida en estas Ordenanzas (depósitos de agua, cajas de escalera, pergolas, 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 construídas 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 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 de la Norma N2-1.2 y deberán preverse - como se indica en el cuadro siguiente:

U S O	Dotación una plaza de vehículo por cada
- Vivienda	1,5 viviendas.
- Comercios y servicios	50 m2. edificados
- Otros usos permitidos	A justificar en el proyecto correspondiente

Estas plazas de estacionamiento deberán localizarse al margen de las calzadas de circulación y próximas a las viviendas.

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 - Septiembre - 1.975

Por el Equipo Técnico

GABRIEL RIESCO FERNANDEZ
Dr. Arquitecto y Tcº. Urbanista

Gabriel Riesco.

