

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "MONTE-PEGO 3 - TERMINO MUNICIPAL DE DENIA

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

Aprobaciones { Inicial 30 MAR. 1983
~~PROVISIONAL~~ 22 DIC. 1986

Certifico: El Secretario



3. ORDENANZAS REGULADORAS

3.1 INTRODUCCION

3.1.1. Objeto

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento - de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades construc- toras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la - poblacion que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, asi como permitir un desarrollo ordenado del territorio

3.1.2. Relacion con la legislacion vigente.

Las prescripciones de las presentes ordenanzas estan vin- culadas a la legislacion vigente, especialmente a la Ley del Suelo de Mayo de 1.975, al Plan General de Ordenacion Urbana de Denia y al Plan Especial de -- Transformacion, desarrollado a partir de aquel, a lo que deberan remitirse co- mo aplicacion en los aspectos no previstos en estas Ordenanzas.

3.1.3. Ambito de aplicabilidad.

Estas Ordenanzas se aplicaran a todo tipo de actividad -- constructora, edificadora y al uso de las edificaciones y espacios libres pu- blicos y privados, comprendidos dentro de los limites establecidos por el Plan.

3.1.4. 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 este concepto tres tipos de Ordenanzas:

- 2.- Ordenanzas generales
- 3.- Ordenanzas Particulares.
- 4.- Ordenanzas complementarias.

Las Ordenanzas Generales, son regulaciones comunes a actuaciones diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas Particulares, establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas estableci--das.

Las Ordenanzas Complementarias, se refieren a diversas conceptos, bien de carácter operativo, o bien referentes a criterios y cuesq tiones generales, pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

3.2. ORDENANZAS GENERALES.3.2.1. Licencias y obras.

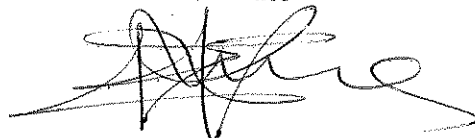
Para las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas y procedimientos vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario o por un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondien tes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan igual mente.

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

Aprobaciones { Inicial... 3.0. MAR. 1983
 PROVISIONAL
 2.2. DIC. 1986

Certifico: El Secretario



3.2.2. Autorización de la Promotora.

Con el fin de salvaguardar el aspecto estético del conjunto urbanístico y del medio ambiente, será obligatorio someter previamente a la tramitación de la licencia municipal, el proyecto correspondiente a la Sociedad Urbanizadora o promotora del Plan. Esta exigencia se aplicará a todas las obras de nueva planta o reformas que se pretendan realizar. La resolución de la Sociedad Urbanizadora será inapelable, pudiendo rechazar el proyecto o introducir en él las modificaciones que estime convenientes

Aprobaciones

Inicial 3.0 MAR. 1983

PROVISIONAL

22 JUL. 1986

3.2.3. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción, serán las que figurarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, previos los trámites reglamentarios para su aprobación por el Ayuntamiento de Denia.

Certifico: El Secretario

tener en cuenta en toda

Proyecto de Urbanización

Ayuntamiento de Denia

3.2.4. Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización, se desarrollarán en conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, - Artículos 67 al 70, así como con las exigencias de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Denia.

3.2.5. Estudios de Detalle.

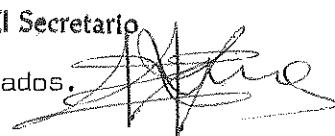
Deberán formularse estudios de Detalle, en las zonas que se señalan en las Ordenanzas Particulares del presente documento.

La unidad mínima objeto de un Estudio de Detalle será de una manzana o área edificable completa, limitada por vías, espacios libres de uso público, límites de zona o límites del polígono del Plan Parcial.

3.2.6. Circulación y estacionamiento.

En el Estudio de Detalle, podrán señalarse nuevas vías - suplementarias, privadas o públicas, en el interior de las manzanas o áreas - edificables, con objeto de facilitar el acceso a las edificaciones y a las áreas de estacionamiento.

Deberán reservarse las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, conforme a lo especificado en el siguiente cuadro:

<u>SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO</u>	
U S O	Dotación, una plaza de vehículo por cada:
Vivienda:	1 vivienda. Aprobaciones { Inicial. 30.MAR. 1983 PROVISORIAL 22.07.1986
Comercios:	50 m2. edificados. Certifico: El Secretario.
Teatros, Cinas, Restaurantes:	10 plazas, o 100 m2. edificados. 
Centros sanitarios:	10 camas, o 100 m2. edificados.
Hoteles:	2 habitaciones, o 100 m2. edificados.
Otros usos permitidos:	100 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.

3.3. ORDENANZAS PARTICULARES

3.3.1. Definición de los distintos tipos de edificación.

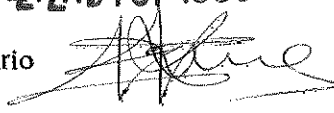
La superficie objeto de este Plan y regulada por las presentes Ordenanzas, se ha dividido en varios elementos diferentes desde el punto de vista de sus funciones distinguiéndose entre:

- a) Edificación principal.
- b) Edificación secundaria.

y formada la edificación principal por viviendas unifamiliares y la secundaria por

- comercial y apartamentos
- servicios.
- deportiva
- verde pública.

A continuación se expresan para cada una de ellas, los diferentes aprovechamientos permitidos y en general todas las determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

3.3.2. Unifamiliar.Aprobaciones { Inicial.. 3.0 MAR. 1983
PROVISORIAL
~~2.2.DIC. 1985~~3.3.2.1. Tipo de edificación Certifico: El Secretario 

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

- 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.
- 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.

3.3.2.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 800 m².

3.3.2.3. Máxima ocupación de la parcela

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

3.3.2.4. Altura de la Edificación

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.

3.3.2.5. Volúmen edificable.

El volúmen máximo edificable en esta zona será de 0,50 - m3/m2., en conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G. U. de Denia.

En el cómputo de volúmen no se tendrá en cuenta el que - se disponga por debajo de la rasante de tercera SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

3.3.2.6. Usos permitidos.

Aprobaciones { Inicial... 3.0. MAR. 1983
 PROVISORIA 2. D.I.C. 1986

Los usos permitidos para esta zona son los específicos - de vivienda unifamiliar, con garaje para dos coches como máximo. -
 Certifico: El Secretario


3.3.3. Comercial y apartamentos.3.3.3.1. Tipo de edificación

El tipo de edificación para ésta zona será el característico para formar los conjuntos conocidos como "pueblo español" acogiéndose -- por tanto, a la norma 2-3.1. (apartado 1). "Tipos no especificados" del P.G.U.

3.3.3.2. Parcela mínima.

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

3.3.3.3. Máxima ocupación de la parcela.

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

3.3.3.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas, o -- 19,00 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.

3.3.3.5. Volúmen edificable.

El volúmen 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 volúmen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

3.3.3.6. Usos permitidos.

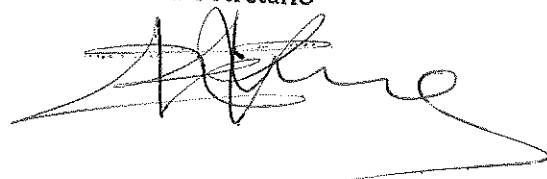
Todos los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habituales y los de servicio al público.

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

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

Aprobaciones { Inicial... 30 MAR. 1983
PROVISIONAL 22 DIC. 1986

Certifico: El Secretario



3.3.4. Servicios

3.3.4.1. Tipo de edificación.

El tipo de edificación para ésta 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 $\frac{1}{2}$ de la suma de las alturas respectivas. Mínimo en cualquier caso 5,00m.
- 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.

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

3.3.4.2. Parcela mínima.

Aprobaciones { Inicial 30 MAR. 1983
PRONUNCIADO 2 D.I.C. 1986

La parcela común mínima será la de 3.000 m².
Certifico: El Secretario

3.3.4.3. Máxima ocupación de la parcela.

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

3.3.4.4. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas o --
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 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.

3.3.4.5. Volúmen edificable.

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

3.3.4.6. Usos permitidos

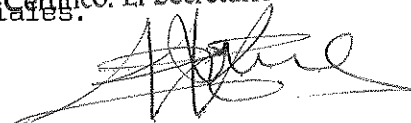
Todos los servicios de uso público autorizados en las Normas Urbanísticas tales como:

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

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

Aprobaciones { Inicial 3.0.MAR. 1983
~~PROVISIONAL~~ 2.DIC. 1986

Certifico: El Secretario


3.3.5. Deportiva.3.3.5.1. Tipo de Edificación.

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.

3.3.5.2. Parcela mínima.

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

3.3.5.3. Máxima ocupación de la parcela.

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

3.3.5.4. Altura de la edificación.

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

3.3.5.5. Volúmen edificable.

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

3.3.5.6. Usos permitidos.

Unicamente 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.

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

Aprobaciones { Inicial... 30 MAR. 1983
~~PROVISORIAL~~ 22 DIC. 1986

3.3.6. Verde Público.

Certifico: El Secretario



3.3.6.1. 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 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.
- b) El tipo de edificación será el de bloques (BQ) con un volúmen máximo edificable de 0,20 m3/m2., y la 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.

Aprobaciones { Inicial... 3.0. MAR. 1983
 PROVISIONAL
 2.2. DIC. 1986

3.4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Certifico: El Secretario

3.4.1. Composición estética.



El tratamiento estético de las edificaciones será libre, - recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales inal-
 terables y resistentes.

Los elementos por encima de la última planta permitidos - en estas Ordenanzas (depósitos de agua, cajas de escalera, pérgolas, etc.), se harán con los mismos materiales de fachada, procurando que su composición ar-
 quitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Las medianerías en tanto sean construidas las fincas co-
 lindantes deberán ser al menos encaladas.

3.4.2. Instalaciones deportivas.

No se permitirá la construcción al interior de las parce-
 las residenciales, de frontones ni cualquier otro tipo de paredones que impi-
 dan la visión del paisaje.

Todas las piscinas que se construyan, cualquiera que sea su capacidad, deberán estar dotadas de un sistema eficaz de depuración.

3.4.3. Carteles.

No se permitirá sin la previa autorización de la Sociedad Promotora, la instalación de carteles o anuncios visibles desde la vía pública

3.4.4. Tendaderos.

Cada edificación deberá ir provista de un lugar adecuado para tendedero de ropa que no resulte visible desde el exterior.

SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO3.4.5. Terrazas.

No podrán instalarse en la vía pública sin permiso de la Sociedad Promotora, kioskos, mesas, veladores, sillas o enseres, ni siquiera con carácter provisional

(Inicial 3.0 MAR. 1983
 Aprobaciones PROMOTORA 2.2 DIC. 1986
 Certifico: El Secretario


3.4.6. Ocupación de la vía pública.

Si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso por escrito de la Sociedad Promotora, sin cuyo requisito, ésta podrá obligar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho y si preciso fuera, a la paralización de las obras.

Concedida dicha autorización y ocupada la vía pública, en los extremos de zona ocupada deberán mantenerse encendidos unos faroles de color rojo, siendo el responsable de ello, el constructor o en su defecto, el propietario de las obras.

En ningún caso, la ocupación de la vía pública será en su totalidad y deberá permitir al menos el tránsito por la misma.

3.4.7. Materiales sobrantes.

Dentro de las 72 horas inmediatas a la continuación o terminación de las obras, se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expédita, en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

3.4.8. Desperfectos en la vía pública.

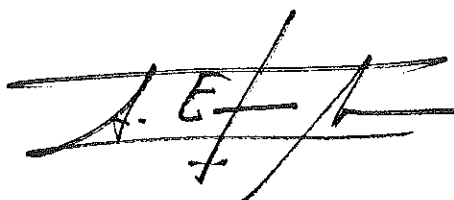
El constructor viene obligado a la completa reparación -- del pavimento o cualquier otro elemento de la vía pública que se hubiere deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras realizadas por dicho constructor.

3.4.9. Aspecto exterior.

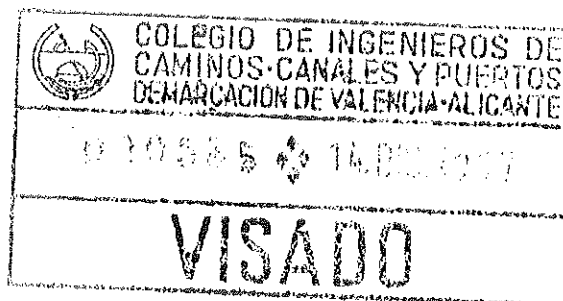
Con el fin de salvaguardar el buen aspecto de la Urbanización, todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas y jardines.

Si por abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación o se incumpliera cualquiera de las ordenanzas contenidas en el presente documento, la Sociedad Promotora, procederá a realizar los necesarios trabajos de conservación, decoro, pintura o encalado en igual forma que la expresada en el párrafo anterior.

Alicante, diciembre de 1.982
EL INGENIERO DE C.C.P.



Fdo. Antonio Escobedo Moya
Colegiado nº 6.950



SESION DEL AYUNTAMIENTO PLENO

Aprobaciones { Inicial... 30 MAR. 1983
~~PROVISIONAL~~ 22 DIC. 1986

Certifico: El Secretario

