

URBANIZACION EN DENIA"

=====

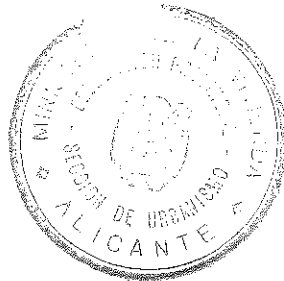
ORDENANZAS

REGIRAN LAS NORMAS VIGENTES EN EL DIA DE LA APROBACION DE CARACTER NACIONAL Y PROVINCIAL Y ADEMAS EN PARTICULAR LAS RESEÑADAS EN EL PROYECTO DE ORDENACION.-

1.- En todas las zonas afectadas por el Plan de Urbanización, no podrá efectuarse construcción alguna, si el proyecto correspondiente no ha sido aprobado por el Arquitecto asesor de la Urbanización, y sin que sea concedida la Licencia Municipal por el Ayuntamiento de Denia.

Dicha Licencia se obtendrá mediante solicitud del propietario o de su representante legal, a la que se acompañarán tres ejemplares del proyecto correspondiente, firmados por el facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la solicitud como director de las obras, si bien se admite la posibilidad de que sea otro el técnico que firme la instancia como director facultativo de las mismas, si aquel se limitara solamente a redactar el proyecto. Se mencionarán expresamente en éste las obras que se propone ejecutar, así como todas las características del solar. anchura de calles etc.

Como complemento, deberá presentarse otra copia referida exclusivamente a fachadas y emplazamiento, que se reservará la propiedad promotora de la Urbanización.



2.- La altura máxima en las viviendas unifamiliares no --
excederá de 2 plantas sobre la rasante de la calle o
calzada de acceso a la parcela.

3.- El coeficiente máximo de aprovechamiento, en las par-
celas para viviendas unifamiliares no excederá de un-
m³/m².

4.- La ocupación máxima de parcela será para edificios --
unifamiliares del 30% de la misma.

Valencia, junio de 1971

EL ARQUITECTO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que en
sección urbanística por la Comisión
Provincial de Alicante con fecha

29 de Mayo de 1972

fué aprobado el Proyecto presente

del Plan Esq. del Urb. Finca S. Nicolas

Alicante 10 de Junio de 1972

El Secretario de la Comisión

J. Duran

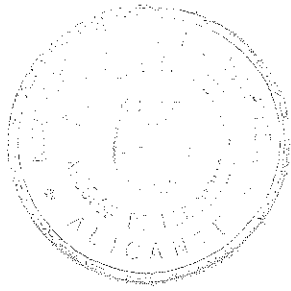


CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 1.- LICENCIAS DE OBRAS.- En todas las zonas afectadas por el Plan de Urbanización, no podrá efectuarse construcción alguna si el proyecto correspondiente no ha sido aprobado por el Arquitecto asesor de la Urbanización, y sin que sea concedida la Licencia Municipal por el Ayuntamiento de Denia.

Dicha Licencia se obtendrá mediante solicitud del propietario o de su representante legal, a la que se acompañarán tres ejemplares del proyecto correspondiente, firmados por el facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la posibilidad de que sea otro el técnico que firme la instancia como director facultativo de las mismas, si aquel se limitara solamente a redactar el proyecto. Se mencionarán expresamente en éste las obras que se propone ejecutar, así como todas las características del solar, anchuras de calles etc.

Como complemento, deberá presentarse para copia referida exclusivamente a fachadas y emplazamiento, que se reservará la propiedad promotora de la Urbanización.



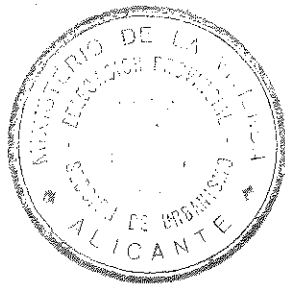
Artículo 2.- PAGO DE DERECHOS.- Las Licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tarifas consiguientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta al Ayuntamiento la solicitud para obtener la Licencia.

Artículo 3.- POSIBLES PERJUICIOS EN LOS SERVICIOS PUBLICOS
Cuando en la proximidad de las obras que se proyecta llevar a cabo, se hallen instalados hilos telegráficos, telefónicos, conducciones de agua u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público

Artículo 4.- GASTOS COMPLEMENTARIOS.- Toda Licencia de obras llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma.

Artículo 5.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.- En caso de incumplimiento de las Ordenanzas o de las condiciones de la Licencia, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infracción, en el momento en que se de la orden oportuna por el Ayuntamiento a ruego de la propiedad, firmando el entérado, el dueño, el contratista, o persona que pueda representarles en la obra.

El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la Licencia.

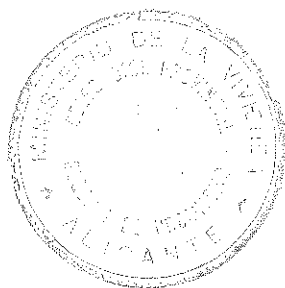


Esta demolición habrá de dar comienzo en el -
plazo de 48 horas, y si trascurriera ese tiem
po sin hacerlo, el Ayuntamiento demolerá a --
costa del propietario, sin que éste tenga de-
recho a reclamación de ningún género por los
perjuicios que se le pudieran irrogar.

Artículo 6.- OBRAS SIN LICENCIA.- Las obras que se efec--
tuén sin Licencia, serán igualmente paraliza-
das y en su caso demolidas, siguiendo lo dis-
puesto en el artículo anterior y aplicando la
sanción máxima señalada en las Ordenanzas fis-
cales.

Artículo 7.- VARIACION DEL PROYECTO.- En el caso de que, -
en el curso de una obra, el propietario desea
ra variar el proyecto aprobado, lo hará cons-
tar por medio de instancia a la Alcaldía, de-
biendo presentar en el plazo de 15 días el pro-
yecto modificado, para examen por el técnico
municipal. Si la modificación efectase a fa--
chadas o emplazamiento, se atenderá a lo dis-
puesto en el artículo . De no hacerlo así-
o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas,
se suspenderán los trabajos y se aplicará lo
dispuesto en el artículo 5.

ARTICULO 8.- DURACION DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE.-El
plazo máximo desde la fecha de presentación -
hasta la respuesta del Ayuntamiento, no exce-
derá de 60 días, pasado el cual y al no exis-
tir respuesta en contrario, se considerará que
dicho Ayuntamiento lo derá por aprobado.

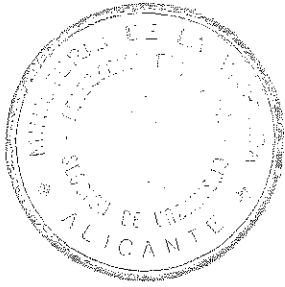


Artículo 9.- CADUCIDAD DE LICENCIA.- En cada Licencia de obra se fijará un plazo para la terminación de las mismas, transcurrido el cual se considerará caducada la Licencia. Si la construcción no hubiera finalizado en el mencionado plazo será necesaria solicitar nueva Licencia para la continuación de los trabajos. Las Licencias quedarán también automáticamente anuladas y sin efecto si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro del año, a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 10.- LICENCIA DE OCUPACION.- Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la Licencia de Ocupación a cuya solicitud acompañará certificado, debidamente legalizado del director facultativo de las obras, en el que se hará constar que las mismas han sido realizadas de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado. Comprobado este extremo, por los servicios municipales, será concedida la Licencia de Ocupación correspondiente.

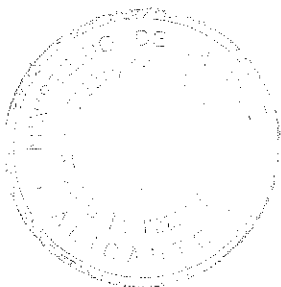
Artículo 11.- CONSULTA SOBRE CONCESION DE LICENCIAS.- Toda persona que desee efectuar una obra en alguna parcela adquirida de la propiedad de la Urbanización, o consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la Licencia, podrá informarse inicialmente en las oficinas montadas por la propiedad.

Artículo 12.- PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL.- La propiedad establece la prohibición absoluta de talar o podar en forma excesiva cualquier árbol existente, cualquiera fuere su especie, inclusive...



te, sea cual fuere su especie, incluyendo, naturalmente, los situados en los terrenos que pasen a ser propiedad privada, siempre que a juicio del tecnico director de la Urbanización no interfieran las construcciones.

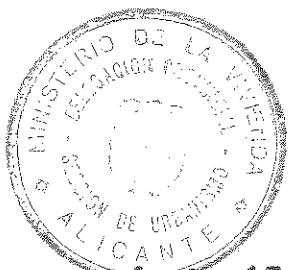
NORMAS GENERALES A QUE SE REFIEREN LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA



Artículo 13.-AUTORIZACION DE EDIFICACIONES No se autorizarán edificaciones definitivas en los terrenos afectados por el Plande Urbanizacion sin que, previamente hayan adquiridos los terrenos la calificación de solar mediante los trabajos de urbanización que se precisan para ello y que son: que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de agua potable y alumbrado público, pudiendo resolver los desagües posteriormente con fosas sépticas.

Artículo 14.-SÉGREGACIONES ULTERIORES DE LAS PARCELAS.- Si en cualquier momento se comprobase que la parcela sobre la que está construida la edificación hubiera sufrido merma por segregación y venta posterior, el Ayuntamiento procederá a ordenar el derribo de la obra edificada al margen de estas Ordenanzas, sin que exista plazo de prescripción para esta facultad.

Artículo 15.-OBLIGACION DE CUMPLIR EL PLAN DE ZONIFICACION. Definidos los polígonos en los planes al efecto en los que se indican las parcelas para construir viviendas unifamiliares y las zonas destinadas a bloques para viviendas colectivas y zonas de bungalows, no podrán ser modificados sus trazados si no constara en expreso convenio de los propietarios con la propiedad actual y con la autorización del Arquitecto Autor del

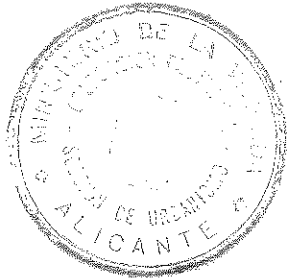


Artículo 16.- EMPLAZAMIENTO.-La situación dentro de las parcelas, llevarán un retranqueo de fachada y deberá dejar libre una franja perimetral variable según los casos citados. No menor de $1/3$ del altura ni 5 m.

Artículo 17.- CONSTRUCCIONES PAREADAS, EN HILERA O ESCALONADAS.- Se podrán permitir, a petición de varios propietarios colindantes siempre que estas edificaciones estén uniformadas, tanto en altura como en composición, debiendo ser objeto de especial cuidado en cuanto al plano de parque y jardinería. Estas construcciones no podrán ser cercadas, y la solicitud deberá adjuntarse el compromiso de edificación de todos los propietarios, con el fin de evitar medianerías vistas. En todo caso se precisará la autorización de la propiedad promotora de la Urbanización, el VºBº del Arquitecto Autor. El aprovechamiento conjunto no podrá ser superior al que permitan las ordenanzas parcialmente.

Artículo 18.- COMPROMISO DE EDIFICACION.- Los adquirentes de terrenos se comprometerán a construir en el plazo de dos años y a realizar el cerramiento, en su caso, dentro del mismo periodo de tiempo. Iran anexas a la construcción las correspondientes acometidas de agua, luz y saneamiento de aguas residuales, previa la construcción de la fosa o fosas septicas correspondientes, además de los pozos filtrantes de vertido.

Artículo 19.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES DE VIVIENDAS.- Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficies -



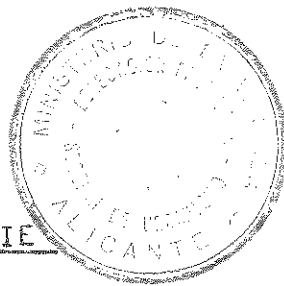
en planta y volumen, las condiciones siguientes:

<u>DEPENDENCIAS</u>	<u>SUPERFICIE MINIMA</u>	<u>VOLUMEN ³ MINIMO m/3</u>
Cocina	5	13,00
Dormitorio de una cama	6	15,60
Dormitorio de dos camas	10	26,00
Comedor-Sala de estar	12	26,00
Cocina-Comedor	14	26,40
Retrete Único	1,50	3,00
Lavadero	1,50	3,00
Cuarto baño	3,00	6,00
Despacho-Estudio	6,00	15,60

En apartamentos y bungaloes, se podrá autorizar que las cocinas tengan superficies menor de la indicada en el cuadro precedente.

La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m. excepto en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda donde el mínimo será de 1,00 metro.

Los huecos para la ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas:



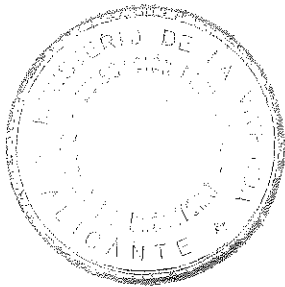
<u>PIEZAS</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>SUPERFICIE ILUMINACION</u>
Cocinas, trasteros y cuartos armarios	De 5 a menos de 10 m ²	1,00 m ²
Dormitorios y despachos	De 6 a menos de 10 m ²	1,00 m ²
Cocinas, trasteros - cuartos de armario, - dormitorios, despachos, comedores, salas de estar	De 10 a menos de 14 m ²	1,25 m ²
Cocinas, trasteros, - cuartos de armarios - dormitorios, despachos, comedor y salas de estar	De mas de 14 m ²	1,75 m ²
Retretes		0,25 m ²
Cuartos de baño		0,40 m ²

Esto no obstante, la superficie de ventilación no será inferior a $1/8$ de la superficie en planta. Cuando la pieza comprenda alcoba o gabinete una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la anteriormente dicha

Trasteros.- Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa, mediante abertura de 1 m^2 de superficie mínima destinados a cuartos trasteros, armarios etc, no podrán tener en planta lados mayores de 1,70 m. a menos que por la disposición de sus espacios libres sea imposible colocar una cama.

Aseos.-Cada vivienda independiente, poseerá como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, cuyo acceso puede tener lugar sin pasos por dormitorios ni cocinas.

Si dicho acceso debiera efectuarse a través de comedor o de la cocina-comedor habrá de quedar separado de dichas piezas por un local de doble puerta.



El retrete no se podrá instalar en cajas de ---
escalera ni en lugares comunes a varias viviendas
Todos los retretes estaran dotados de sifón hidrá
ulico u otro cierre inodoro y descarga de agua
Lavadero.- Queda prohibida la instalación de la
vaderos en entradas, cajas de escalera e inva-
diendo en las plantas altas la superficie de --
los patios.

Artículo 20.-ESCALERAS.- Las edificaciones todas tendrán las
escaleras con luz y ventilación directa, nunca
cenitalmente. Se admitirá la escalera exenta.

Artículo 21.-SERVICIO DE AGUA E INSTALACIONES.-

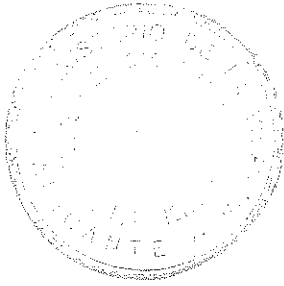
De agua.- Toda vivienda deberá tener en su inte
rior agua corriente, siendo obligatoria esta --
instalación de la red general de abastacimien-
to.

La dotación mínima de agua será de 200 litros
por habitante/día y de 600 litros por vivienda

De luz.- La instalación de la luz electrica se
rá obligatoria en todo el polígono, siendo el
voltaje admitido de 220 voltios.

Chimeneas.- La cocina de cada vivienda tendrá
subida de humos independiente, con remate, pú--
diendo estos ultimos estar agrupados.

Artículo 22.-SANEAMIENTO, RED DE DESAGUES.- Mientras no exis
ta red de alcantarillado que permita la acometi-
da de cada una de las construcciones, será obli
gada la instalación del sistema de fosa séptica
que serán calculados con arreglo a la capacidad
de cada vivienda y en proporción a la del núme-
ro de servicios, que en ella se instalen, con -



con las condiciones reglamentarias: separador de grasas- caso de existir garajes, cámara anaerobica y aerobica, con la suficiente ventilación con el fin de evitar las emanaciones, y con un complemento de pozo filtrante o filtros bacterianos que puedan, de una manera natural, ir absorbiendo el excedente de aguas.

La distancia existente entre cualquiera de los laterales de la fosa septica y los límites de la parcela, será mínimo de 5 m.

Artículo 23.-ALTURA DE PISOS Las alturas mínimas consentidas para los diferentes pisos de la edificación en las distintas zonas son las siguientes:

Planta baja 3,00 metros (luces libres)

Planta de pisos . . . 2,50 metros (luces libres)

Estas alturas se entienden para las habitaciones vivideras y locales permanentes de trabajo.

Se admitirán alturas de 2,25 m. cuando el sistema constructivo sea de tipo "duplex" o análogo.

Artículo 24.-VEGETACION.- En el proyecto a presentar, deberá incluirse el correspondiente plano de jardinería, exigiendose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la correspondiente Licencia de Ocupación.

Artículo 25.-MATERIALES.- Se exigirá a los materiales un mínimo de calidad, dado el caracter residencial de la urbanización. Los materiales de fachada no serán de imitación, pudiendo emplearse los naturales: piedra, ladrillo, madera, hierro, alumi-

Artículo 26.-COLOR.- En cuanto al color, se llevará la idea de obtener un conjunto equilibrado, evitando no tonos estridentes de dudoso gusto.

Artículo 27.-COMPOSICION ARQUITECTONICA.- Deberá realizarse una arquitectura de concepto actual, sencilla y funcional, de caracter mediterráneo y de montaña, prohibiéndose toda clase de construcciones que desentonen del conjunto urbanístico.

No se admitirán proyectos, que aunque individualmente puedan ser buenos, desentonen del conjunto a juicio de la dirección facultativa de la Urbanización.



Alicante-junio-1.977

EL ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión celebrada por la Comisión Provincial de Urbanización con fecha 29 de Mayo de 1972 fué aprobado el Proyecto presente sobre Plan

Alicante de de 19

El Secretario de la Comisión