

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art. 1º.- AMBITO DE APLICACION.-

Son aplicables estas Ordenanzas en las distintas zonas (Residencial de Chalets y Residencial de Bungalows), comprendidas como suelo urbano en el Presente Plan.

Art. 2º.- GENERALIDADES.-

Las edificaciones que se proyectan, además de cumplir con estas ordenanzas particulares, deberán cumplir con las generales del Plan General de Ordenación Urbana de Denia.

Art. 3º.- USO Y TIPO DE EDIFICACION.-

En lo referente al uso hay que distinguir dos zonas:

En la zona Residencial Chalets, el uso es el de edificación privada con destino a vivienda.

En la zona Residencial Bungalows, el uso es el de edificación en bloque, con destino a vivienda.

Todos los edificios, tanto las viviendas unifamiliares como los Bungalows, se consideran como edificios en los que se han de tratar todos los paramentos como fachadas.

Art. 4º.- APROVECHAMIENTO.-

Los volúmenes a aplicar no serán nunca superiores a:

A. Zona Chalets: 0,50 m³/m².

B. Zona Bungalows: 1,00 m³/m².

C. Modo de medir el volumen: El plano de cota cero a efectos de cómputo de volumen, se podrá situar como máximo a una cota 50 cm. superior al punto más alto del terreno que se ubique la edificación. La edificación proyectada por debajo del mencionado plano, no computará a efectos de volumen, pudiéndose destinar a garage o cuartos trasteros.

D. No se computarán terrazas ni porches cubiertos.

E. Se computarán las plantas con pilares sin cerrar en su contorno.

F. El volumen, a efectos de cómputo, se considerará hasta la parte inferior del último forjado o alero del edificio.

Art. 5º.- RETRANQUEROS.-

Nunca menos de 5 m. a caminos y linderos.

Art. 6º.- ALTURA DE EDIFICACION.-

La altura máxima en viviendas unifamiliares (Zona Residencial de Chalets) será de dos plantas.

En la zona Residencial Bungalows será igualmente de 2 plantas.

En todos los casos la altura mínima libre de suelo a techo será de 2,60 m.

Art. 7º.- OCUPACION.-

La edificación a proyectar sobre cada parcela tendrá las siguientes limitaciones:

En la zona Residencial Chalets : 25%.

En la zona Residencial Bungalows : 25%.

Art. 8º.- CIERRES O VALLADOS.-

El cierre o vallado es obligatorio para todas las parcelas, distinguiéndose dos tipos: El medianero y el restante. El medianero será costado por los propietarios de las parcelas que lindan entre sí. El que no sea medianero, será costado exclusivamente por el propietario de la parcela.

No se consentirá ningún elemento constructivo opaco adosado a los lindes y sobre la rasante de los mismos. Sólo podrá construirse una tapia o murete de cerramiento que no sobrepase de 1 m. de altura, permitiéndose sobre esta altura una valla de celosía, madera o seto, como carácter decorativo, hasta una altura máxima total de 2 m.

Art. 9º.- CONDICIONES HIGIENICAS.-

En la zona Residencial de Chalets, las aguas residuales se verterán a pozo filtrante, previo tratamiento en fosa séptica de volumen proporcionado al número de habitantes previstos en la edificación a realizar.

La fosa y pozo deberán separarse como mínimo 3 m. de los lindes de la parcela.

En la Zona Residencial de Bungalows, se construirán estaciones depuradoras de oxidación total, de acuerdo con las normas de infraestructura. El efluente resultante completamente clarificado y sin olores se eliminará mediante pozos filtrantes para los cuales regirán las mismas normas que para los de las fosas sépticas.

Art. 10º.- CONDICIONES ESTETICAS.-

La composición estética es libre, debiendo, no obstante, estar los materiales en consonancia con las tradiciones de la cosata mediterránea, aconsejándose el tratamiento en paramentos de tonalidades claras y a ser posible cubierta de teja.

EL ARQUITECTO

