

PLAN NACIONAL TURISMO-RECREACION

" OMBRE "

SUSANA DEL MAR-AMBA

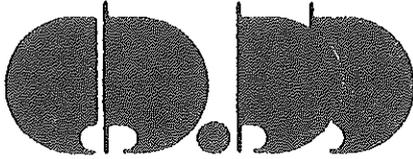
P.O. BOX 1101000000 S. I.

AMBIENTE FRANCISCO CHATA MORA

-----

ORGANIZAS REQUISITOS

-----



---

## Introducción

Ordenanza 1 : Objeto; Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente P.O. O.U. del Termino Municipal de Denia.

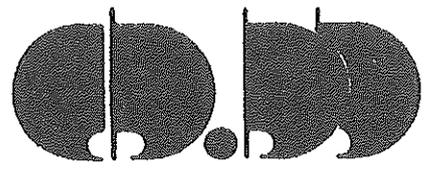
La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de la actividades constructivas de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado de la actuación turística que se preve en dicho Plan Parcial mediante su correcta aplicación.

Ordenanza 2 : Relación con la legislación vigente: Las prescripciones de las presentes ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Regimen del Suñlo y Ordenación Urbana, cuyas regulaciones se aplicarán en todos los aspectos no previstos en estas ordenanzas.

Ordenanza 3 : Ambito de aplicación: 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.

Oedenanza 4 : Obligatoriedad: Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por las autoridades competentes, obligando su vigencia en todo 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 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 a tribuy@ la ley del suelo.

Ordenanza 5 : Vigencia: El ámbito de aplicación y la obligatoriedad de las pre sentes ordenanzas, tendran vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas, total o par cialmente, con arreglo a Derecho y por medio de la oportuna modi ficación o revisión del Plan.

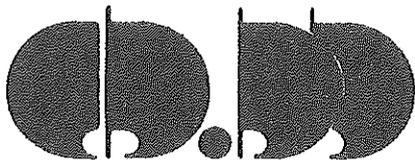
Ordenanza 6 : Desarrollo de las Ordenanzas: Desde el punto de vista de las pre sentes Ordenanzas, en cuanto a sus funciones, regulan la activi dad Urbanistica edificadora del area objeto de este Plan. Se incluyen bajo este concepto tres tipos de Ordenanzas:

- Ordenanzas generales
- " Particulares
- " Complementarias.

ORDENANZAS GENERALES:

Ordenanza 7 : Licencias Obras: Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente P.P. habrá de obtenerse Licencia Muni cipal, con arreglo a las Normas y Procedimientos vigentes, solici tada por el propietario ó un representante legal. Toda clase de construcción, tanto fundamental como accesoría, se hará bajo la dirección de técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto ri jan igualmente.

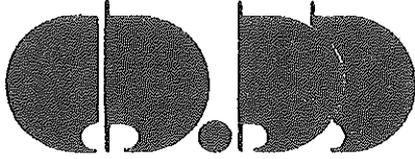
Ordenanza 8 : Proyecto de Urbanización: Los proyectos de urbanización, estable cerán, a tenor de lo dispuesto por la ley del suelo, los planos 4 detallados de todas las obras y servicios necesarios, para llevar a la practica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para e llo introducir pequeños reajustes, necesarios para un mejor resul tado de las obras, asi como una adaptación definitiva al terreno



de la red viaria propuesta. Asimismo estaran de acuerdo con las normas del P.G.O.U. de Denia.

Los proyectos de Urbanización, estableceran, asimismo, las condiciones en que habran de ser efectuadas, las acometidas a las distintas redes de servicio del area: Agua, Electricidad, y Saneamiento. Estas condiciones tendran caracter 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 plan.
- Con los reajustes que puedan establecerse en el proyecto de Urbanización, las rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que sobre el terreno, se hallan fijado por los tecnicos municipales las correspondientes alineaciones y rasantes.
- Ordenanza 10 : Parcelación: La parcelación representada en los planos tiene caracter indicativo, pudiendose agrupar o reestructurar por sectores, siempre que sea respetada la superficie mínima de parcela destinada 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 publicos, 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 linea oficial de la calle, podran realizarse de material opaco y cerramiento continuo hasta una altura maxima de 0,60 m. y el resto hasta un maximo de 1,50 m. podrá ser de elementos constructivos diafanos o de vegetación.
- Ordenanza 11 : Vegetación: En todas las actuaciones se respetaran al maximo el arbolado y demas zonas de vegetación existente. Si por motivo de obras se preciso eliminar parte de esta vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas y en la proporción de las plantaciones por cada una que halla sido eliminada.




---

## ORDENANZAS PARTICULARES

Ordenanza 12 : División en zonas: El area objeto de este plan y regulada por las presentes ordenanzas se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones

Edificación Principal: Viviendas unifamiliares aisladas-AS-  
Edificación en bloque -BQ-

Edificación Complementaria: Uso público y social y comercial.  
Uso cultural y docente.  
Uso religioso  
espacios verdes de dominio público  
Viarios y aparcamientos.

A continuación se expresan, por cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, caracter, definiciones, limitaciones, etc, y en general todas aquellas determinaciones precisas — para la mejor identificación y concreción de la zona.

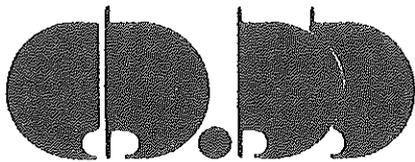
### VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Ordenanza 13 : Tipo de edificación: Es el definido por las Normas Urbanísticas del P.E.C.U. como AS, o vivienda unifamiliar aislada.

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima 2 plantas.
- Separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, como un mínimo de 5 metros.
- En caso de adosarse a un lindero para formar duplex, se exigirá compromiso notarial con el conlindante que proceda en la misma forma, y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.

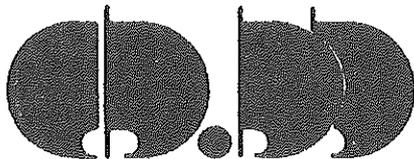
Ordenanza 14 : Parcela Mínima: Será de 800 m<sup>2</sup>. aunque se permiten parcelas de hasta 600 m<sup>2</sup>. siempre que la superficie ocupada por estas no exceda del 25% de la superficie total de la zona y que el tamaño medio de las parcelas resultantes no sea menor de 800 m<sup>2</sup>.



- Ordenanza 15 : Maxima ocupación de la parcela: No podra exceder del 25 %.
- Ordenanza 16 : Altura de la edificación: La máxima altura de la edificación en zona de tipo AS, será de 2 plantas, sin rebasar la altura de 7 m. medidos desde el punto medio de la planta construida hasta el cielo raso de la ultima planta. Podran sobrepasar esta altura maxima las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el ultimo forjado no sea habitable, chimeneas, caja de escalera para acceder a la terraza y pequeños depositos de agua.
- Ordenanza 17 : Volumen edificable: El máximo autorizado será de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta, no se tendrá en cuenta el que esté por debajo de la rasante.
- Ordenanza 18 : Usos permitidos: Solamente el residencial.

#### EDIFICACION EN BLOQUE

- Ordenanza 19 : Tipo de edificación: El tipo de edificación para esta zona, es el definido por las normas Urbanisticas del P.C.C.U. como BQ, o edificación en bloque exento.
- Es aquella constituida por cuerpos de edificación generalmente de planta regular alineados o no con las vias publicas, cuyos paramentos o fachadas estan retranqueadas respecto a los lindes interiores de parcela. Tendran las siguientes limitaciones.
- La distancia de la edificación a los linderos de la parcela y al eje de la calle será igual o mayor que 1/2 de la altura con mínimo de 5 m. y limitada siempre por las alineaciones en la ~~de~~ de la calle.
- Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellas cases en que se proponga y apruebe una ordenación de volúmenes con su correspondiente parcelación, para una manzana completa. La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor de 1/2 de



la suma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos con huecos de servicios, esta distancia podrá ser reducida en un 50 %. El mínimo siempre será de 5 m./

La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1 con la primera dimensión no mayor de 60 m. y la segunda no mayor de 24 m.

Ordenanza 20 : Parcela mínima : En edificación tipo BQ, la parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>, excepto en las zonas cultural y religiosa en que se permitirán parcelas de 1000 m<sup>2</sup>, marcadas en plano.

Ordenanza 21 : Máxima ocupación: Será del 30 %.

Ordenanza 22 : Altura de la edificación: La altura máxima será de 6 plantas. Las alturas de las plantas estarán comprendidas en los límites siguientes, incluidos forjados:

-Planta baja: de 3 m. a 4,5 m.

-Planta de piso : de 2,5 m. a 3,5 m.

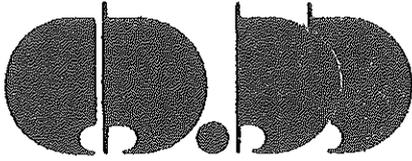
La planta baja tendrá las mismas limitaciones que las plantas de pisos cuando sea destinada a vivienda.

Podrán rebasarse estas alturas máximas fijadas, las cubiertas - cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado, no sea habitable, chimeneas, acceso de la escalera y pequeños - depósitos de agua.

Ordenanza 23 : Volumen edificable: El máximo autorizado será de 1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. En el conjunto el volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga - por debajo de la rasante del terreno.

Ordenanza 24 : Usos permitidos: En edificación tipo BQ están permitidos en todas las alturas de la edificación los usos de viviendas, despachos profesionales, y oficinas empresariales.

En planta baja se permiten, además de los anteriores, los usos comerciales diarios, comercio especializado, de lujo, restaurante y bares.



---

ZONA DE USO PUBLICO, SOCIAL Y COMERCIAL

Ordenanza 25: Usos permitidos: En aplicación del anexo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, que al señalar los módulos - mínimos de reserva para dotaciones del suelo residencial para una Unidad Elemental en sus observaciones determina que:

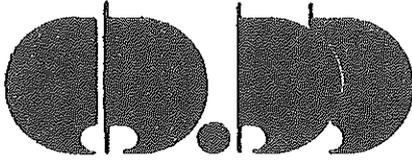
"El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social" se propone que el uso de esta zona sea el propio del equipamiento comercial más el de los servicios generales administrativos de teléfonos, telegrafos o correos.

En cuanto a los usos concretos del equipamiento comercial son - los siguientes:

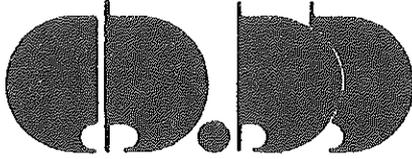
- Supermercados
- Alimentación
- Bares
- Restaurantes
- Bazares
- Estancos
- Farmacias
- Peluquerías
- Boutiques
- Clubs y salas de fiestas
- Oficina
- Despachos profesionales

Ordenanza 26: Tipo de edificación : Será el tipo BQ con las siguientes limitaciones:

- Altura máxima 2 plantas - 7 m.
- Separación de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle no menor que la altura con un mínimo de 5 m.
- Longitud máxima de los bloques - 20 m.
- Mínima altura en planta baja entre 3 m. y 4,5 m. incl. forjado planta alta 2,70 m. incluido forjado.



- 
- Ordenanza 27: Parcela mínima: La marcada en el plano de zonificación.
- Ordenanza 28 : Máxima ocupación de la parcela: será del 30 %.
- Ordenanza 29: Altura de la edificación: Será máximo de 7 m. contados desde el centro de la parcela. Se podrá sobrepasar esta altura con elementos no habitables, como chimeneas, cajas de escalera, - depósitos de agua, siempre que la altura máxima de estos elementos sea de 2,5 m.
- Ordenanza 30 : Volumen edificable: Será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- ZONA DE USO CULTURAL Y DOCENTE
- Ordenanza 31 : Tipo de edificación : Será el de edificación en bloque BQ.
- Ordenanza 32 : Parcela mínima: La delimitada en el plano de zonificación.
- Ordenanza 33 : Máxima ocupación de la parcela: Será del 30 % de su superficie.
- Ordenanza 34 : Altura de la edificación: 2 Plantas con 7 m. máximo.
- Ordenanza 35 : Volumen edificable: Será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ordenanza 36 : Usos permitidos: Son los que se derivan de la denominación de esta zona tal como centros de enseñanza, congresos, bibliotecas, guarderías que por su carácter, en buena parte relacionado con centros de enseñanza, cabe asimilar a este sector de la vida pública.
- Cualquier otro servicio de promoción pública, podrá instalarse en esta zona en previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y Consell del País Valencià.



#### ZONA DE USO RELIGIOSO

Las mismas ordenanzas que las anteriores con las características religiosas.

#### ESPACIOS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Ordenanza 37 : 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 unicas que se permiten en estas areas verdes son: los de iniciativa y = usos publicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general los de caracter general, cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periodicos, casetas de flores, con licencia de la corporación municipal, con un maximo de 9 m<sup>2</sup>.

Ademas de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podran albergar instalaciones de servicios publicos, depositos de agua, estaciones transformadoras, etc, debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

#### VIARIOS Y APARCAMIENTOS

Ordenanza 38 : Se distinguen los siguientes viales:

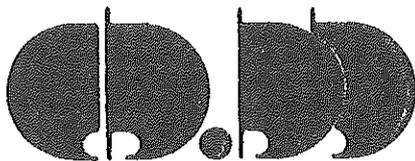
Via de penetración: con un total de 14,40 con calzada de 12 m. y dos aceras de 1,20 m. cada una.

Via principal: de un total de 10,70, calzada de 9,50 m y 1 acera.

Via de acceso al mar: Con una calzada de 8 m.

Via secundaria: De 6,70 m. con una calzada de 5,50 y 1 acera.

Se han previsto aparcamientos dentro de las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas y zona especial de aparcamiento



con 54 plazas para las zonas comerciales y de edificación principal en bloque. Aparte cuando se realicen los proyectos en la parcela destinada a edificación en bloque se colocaran tantas plazas de aparcamientos como viviendas.

Por otro lado se han dejado dos zonas de aparcamiento, adosadas a la carretera de las marinas, con un total de 20 plazas para visitantes y usuarios de zonas comunes.

#### ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

Ordenanza 39: Composición Estetica: El tratamiento estetico de las edificaciones sera libre, recomendadose una composición sencilla. Deberá realizarse, no obstante, construcción del tipico mediterraneo, tanto en las construcciones principales, como en depositos, cajas de escaleras, pergolas, garajes, etc.

Ordenanza 40 : Condiciones Higienicas: Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones minimas de vivienda (O.M. 29 de Febrero de 1.944). se establecen con caracter suplementario las ordenanzas provisionales del I.N.V. (O.M. 20 Mayo de 1.969 y 4 Mayo de 1.970).

Denia a Septiembre de 1.980.

EL ARQUITECTO

Fdo: Francisco Chapa Mora