ASUNTO

Solar residencial edificable en Denia **NUEVA EDIFICABILIDAD CON EL PGOU DE 1972**

UBICACIÓN

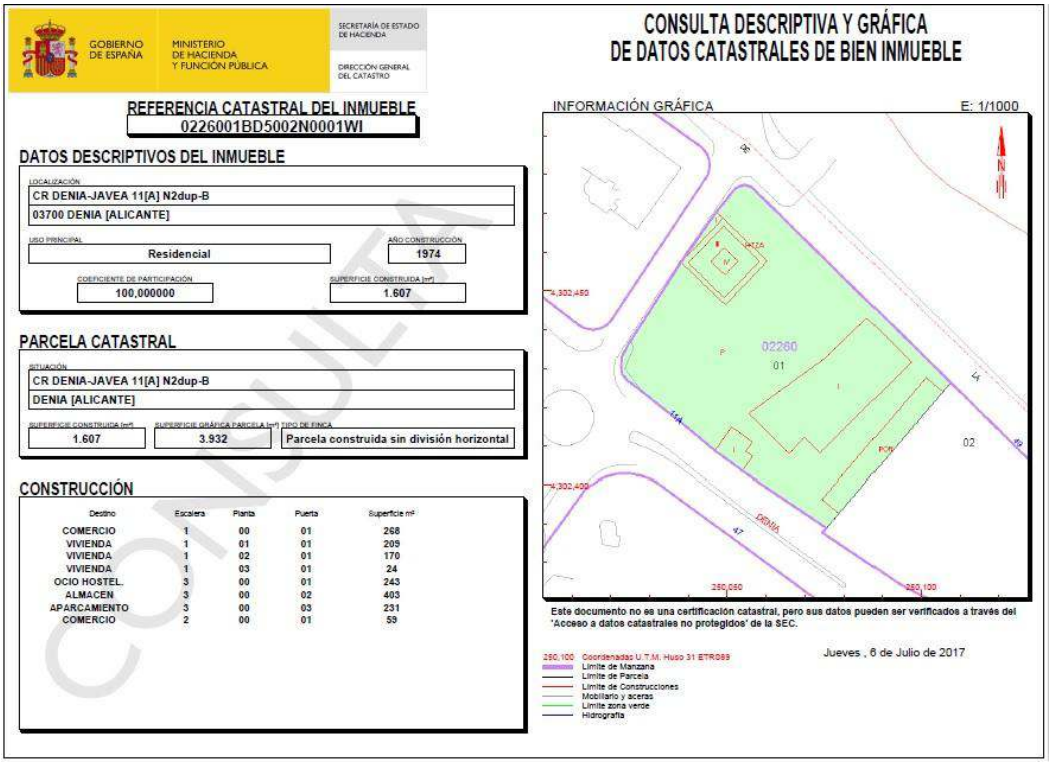
Ctra. Denia a Jávea, 11. Playa de La Marineta Casiana. Denia (Alicante)

REFERENCIA / FECHA

1788_MARINETA/ JULIO 2017

Ignacio Pombo Mota Arquitecto ProMarina
(+34)650 464 474 / ipombo@promarina.es

REFERENCIA CATASTRAL / SUPERFICIES



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0226001BD5002N0001WI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DENIA-JAVEA 11[A] N2dup-B
03700 DENIA [ALICANTE]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1974
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 1.607

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR DENIA-JAVEA 11[A] N2dup-B
DENIA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
1.607	3.932	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	268
VIVIENDA	1	01	01	209
VIVIENDA	1	02	01	170
VIVIENDA	1	03	01	24
OCIO HOSTEL.	3	00	01	243
ALMACEN	3	00	02	403
APARCAMIENTO	3	00	03	231
COMERCIO	2	00	01	59

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 6 de Julio de 2017

280,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

FICHA URBANÍSTICA

Después de la anulación del Plan General Transitorio de Denia de 2013, la legalidad urbanística vuelve a ser el PGOU de Denia de 1972. El pasado jueves 13 de julio en reunión mantenida en el Ayuntamiento con la arquitecto Victoria Sapena, se nos informó de lo siguiente:

<u>Según este plan la edificabilidad de esta solar es la siguiente (*):</u>

2 m3/m2, es decir, 3.932 m2 de solar x 2 m3/m2 = 7864,00 m3 / 2,90 m = 2.711,72 m2 de techo edificable. (2/2,90 = 0,69 m2t/m2 suelo; antes era 0,60 m2t/m2s)

Pero a esta cifra hay que restarle la edificabilidad ya consumida por la casa existente que tiene protección integral, y que es según la ficha del catálogo del Ayuntamiento de Denia de 521 m2. Por tanto, la edificabilidad restante será de 2.711,72 – 521,00 = <u>2.190.72 m2 de techo edificable.</u>

El solar necesario para justificar los 521 m2 de techo consumidos por la casa es de 521m2/0,69 m2t/m2s = 755 m2 de solar. Por tanto el solar disponible sería de 3.932 – 755 = <u>3.177 m2 de solar.</u>

Alturas: 6 (PB+V); en el anterior planeamiento eran PB+III+ático retranqueado (total 5 alturas). Este parámetro hará que se libere más espacio en el solar para las zonas comunes y las vistas son evidentemente mejores.

<u>(*) aconsejamos solicitar un certificado urbanístico sobre el solar al Ayuntamiento de Denia</u>

Ignacio Pombo Mota Arquitecto ProMarina
(+34)650 464 474 / ipombo@promarina.es

Otras afecciones

LMT (Línea Marítimo Terrestre)

Por otra parte, y aunque no le afecte a su edificabilidad, también le afectan 2 líneas de la afección de la Línea Marítimo Terrestre. La primera afecta de forma que en el frente del solar que recae al mar hay que dejar un paso de servidumbre que en su momento se detallará (unos 5 metros) y en la segunda no se puede edificar nada que levante sobre la rasante del terreno (sí por ejemplo la piscina del futuro complejo). Se adjunta plano de afecciones.

Vivienda protegida “Casa La Marineta”

Ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos de Denia (BRL P1 MRL -MON 10) de Julio de 2012. Tiene grado de protección integral. Se adjunta ficha.

PRECIO

4.200.000 € / 2.190,72 m2t = 1.917,17 €/m2t

El solar es uno de los mejor ubicados en Denia, en primera línea de playa (La Marineta Casiana) y en la entrada a la Marina de Denia.

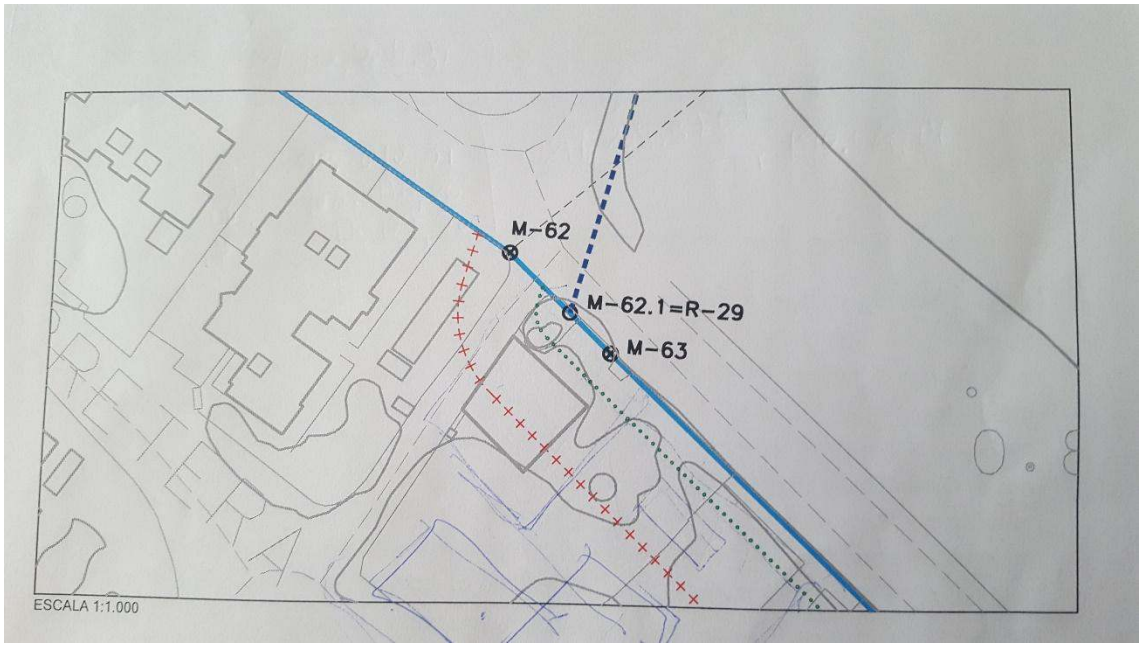
Los precios de apartamentos nuevos en la zona están en torno a los 5.000 €/m2.

Se puede realizar un estudio volumétrico y de superficies en nuestro Departamento de Arquitectura.

Ignacio **POMBO MOTA**
Arquitecto ProMARINA
+34 650 464 474 / ipombo@promarina.es

ANEXOS

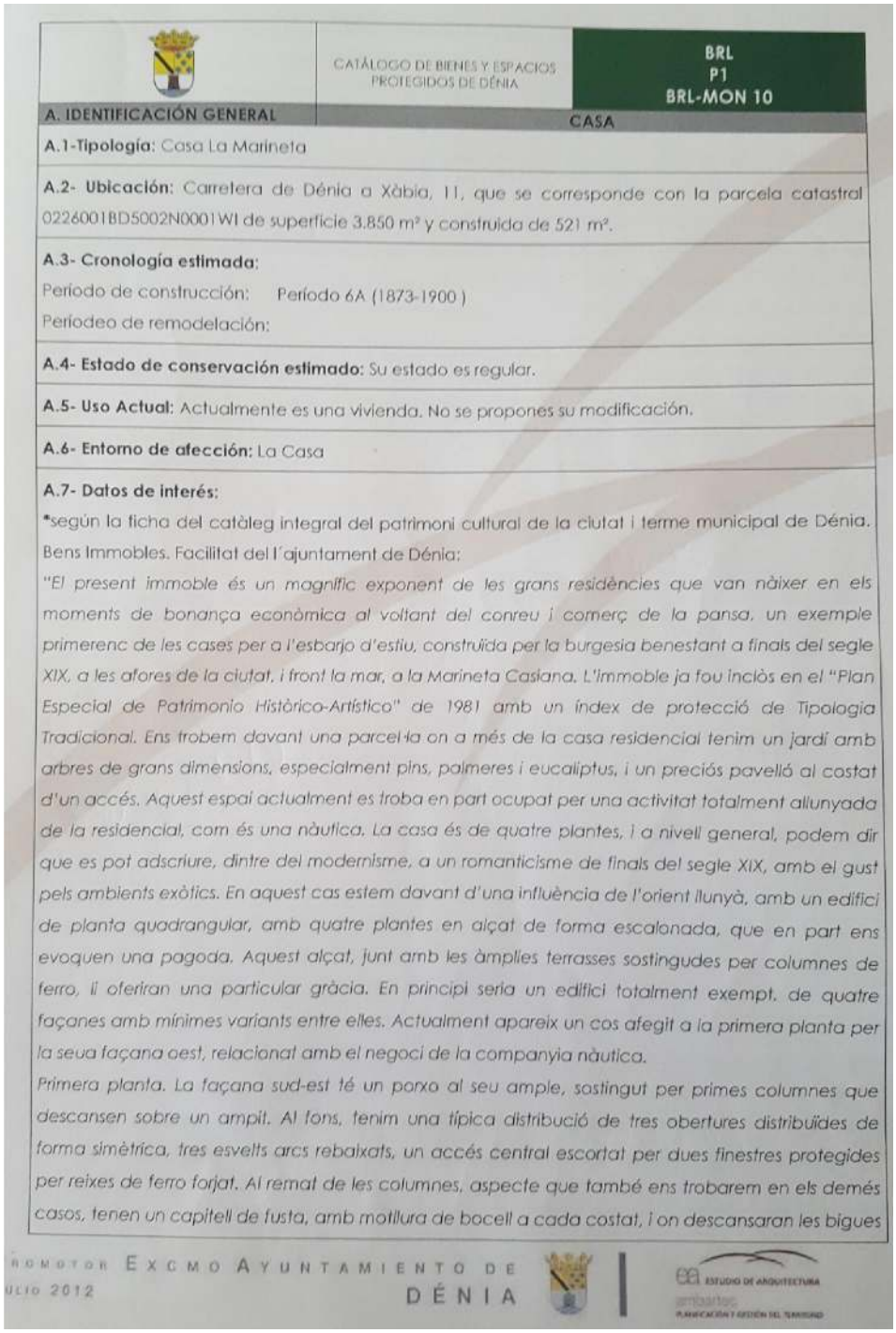
Ficha de afecciones de la Línea Marítimo Terrestre



Ignacio Pombo Mota Arquitecto ProMarina
(+34)650 464 474 / ipombo@promarina.es

CASA LA MARINETA

Ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos de Denia



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE DÉNIA

BRL
P1
BRL-MON 10

A. IDENTIFICACIÓN GENERAL — CASA

A.1-Tipología: Casa La Marineta

A.2- Ubicación: Carretera de Dénia a Xàbia, 11, que se corresponde con la parcela catastral 0226001BD5002N0001WI de superficie 3.850 m² y construida de 521 m².

A.3- Cronología estimada:
Período de construcción: Período 6A (1873-1900)
Períodeo de remodelación:

A.4- Estado de conservación estimado: Su estado es regular.

A.5- Uso Actual: Actualmente es una vivienda. No se propones su modificación.

A.6- Entorno de afección: La Casa

A.7- Datos de interés:

*según la ficha del catàleg integral del patrimoni cultural de la ciutat i terme municipal de Dénia. Bens Immobles. Facilitat del l´ajuntament de Dénia:

*"El present immoble és un magnífic exponent de les grans residències que van nàixer en els moments de bonança econòmica al voltant del conreu i comerç de la pansa, un exemple primerenc de les cases per a l'esbarjo d'estiu, construïda per la burgesia benestant a finals del segle XIX, a les afores de la ciutat, i front la mar, a la Marineta Casiana. L'immoble ja fou inciòs en el "Plan Especial de Patrimonio Històrico-Artístico" de 1981 amb un índex de protecció de Tipologia Tradicional. Ens trobem davant una parcel·la on a més de la casa residencial tenim un jardí amb arbres de grans dimensions, especialment pins, palmeres i eucaliptus, i un preciós pavelló al costat d'un accés. Aquest espai actualment es troba en part ocupat per una activitat totalment allunyada de la residencial, com és una nàutica. La casa és de quatre plantes, i a nivell general, podem dir que es pot adscriure, dintre del modernisme, a un romanticisme de finals del segle XIX, amb el gust pels ambients exòtics. En aquest cas estem davant d'una influència de l'orient llunyà, amb un edifici de planta quadrangular, amb quatre plantes en aiçat de forma escalonada, que en part ens evoquen una pagoda. Aquest alçat, junt amb les àmplies terrasses sostingudes per columnes de ferro, il oferiran una particular gràcia. En principi seria un edifici totalment exempt, de quatre façanes amb mínimes variants entre elles. Actualment apareix un cos afegit a la primera planta per la seua façana oest, relacionat amb el negoci de la companyia nàutica.

Primera planta. La façana sud-est té un porxo al seu ample, sostingut per primes columnes que descansen sobre un ampit. Al fons, tenim una típica distribució de tres obertures distribuïdes de forma simètrica, tres esvelts arcs rebaixats, un accés central escortat per dues finestres protegides per reixes de ferro forjat. Al remat de les columnes, aspecte que també ens trobarem en els demés casos, tenen un capitell de fusta, amb motllura de bocell a cada costat, i on descansaran les bigues

PROMOTOR EXCMO AYUNTAMIENTO DE DÉNIA

JULIO 2012

Ignacio Pombo Mota Arquitecto ProMarina
(+34)650 464 474 / ipombo@promarina.es