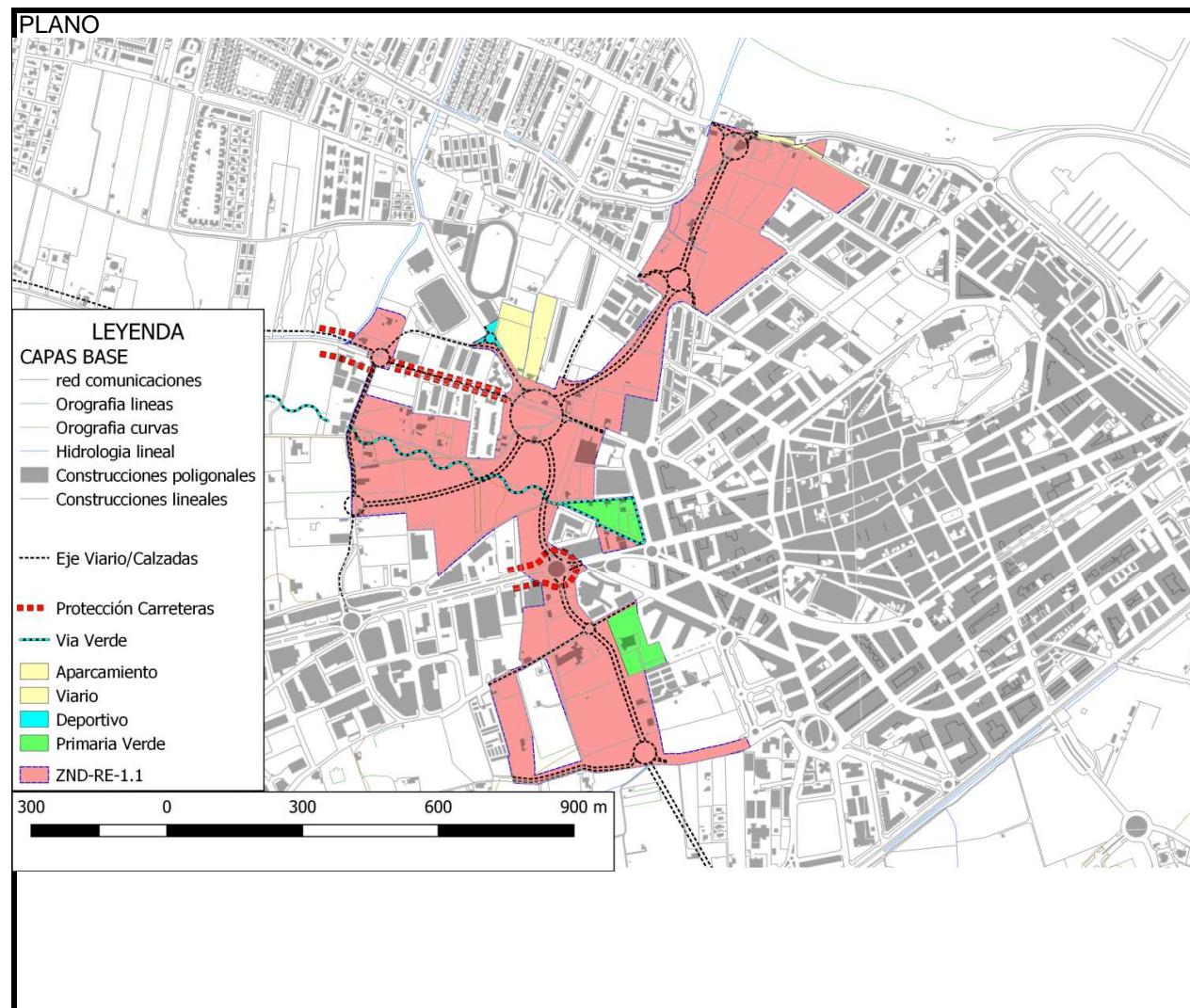


ZONA DE NUEVO DESARROLLO
FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN (0)

suelo clase: **URBANIZABLE**
denominación: **SECTOR PLAYA-TORRECREMADA** **ZND-RE-1.1**
(s.PT)

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-----|
| CODIGO | ZND-RE-1.1 | |
| SUPERFICIE | 434.783 m2s | (6) |
| USO DOMINANTE | RESIDENCIAL | |
| USOS COMPATIBLES | TERCIARIOS | |
| USOS INCOMPATIBLES | INDUSTRIALES (1) | |
| DENSIDAD | 43 viv/Ha | (2) |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) | 0,54 m2t/m2s | |
| POBLACIÓN MÁXIMA | 4.399 hb | (2) |



Observaciones

- (0) Ver también Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector
- (1) Excepto Producción Artesanal
- (2) Datos no normativos
- (3) Cuenca Ullals. Ver Estudios Informativos de este PGE
- (4) En **negrilla** se indican aquellos elementos a los que se le asigna carácter estructural.
El PP puede prever otras dotaciones complementarias.
- (5) El trazado viario mostrado es meramente indicativo y expresivo de la funcionalidad que se pretende, por lo que puede ser alterado por el Plan Parcial.
- (6) El Estudio de Inundabilidad incluirá también la parcela de ampliación del IES M^a Ibars.
- (7) En la zona de protección se estará a lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Costas.

| | | | |
|--|---|---------------------------------|---|
| PROTECCIONES | Jardines de la Finca La Baronesa C-01-003 BRL (M) Casa de la Baronesa C 04-004 BRL (EPA) C 04-019 BRL (EPA) | Catálogo. Catálogo " " | Patrimonio Natural Patrimonio Cultural " " |
| AFECCIONES | Inundabilidad s/PATRICOVA y SNCZI Costas (7) Cauces | (3) | |
| PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN | Programas de Paisaje:LA.04;LA.08; | | |
| CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS | A determinar por el Plan Parcial | | |
| ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES | | | |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| 1 EDIFICABILIDAD/nº viviendas | | | |
| Residencial: | ≤ 226.560 m2t → | ≤ | 1.888 viv |
| Otros usos: | ≥ 9.440 " | | |
| Total | ≤ 236.000 m2t → | | 0,543 m2t/m2s |
| 2 DOTACIONES | (4) (5) | | |
| Viario: Vía Parque | Conexiones con otros viarios estructurales y Vía Verde. | | |
| | Tramo inicial (hasta Madrigueres) del nuevo acceso CV725 previsto en Directrices a Largo Plazo | | |
| Docentes: | Nuevo CEIP 6I+12P | ≥ 7.000 m2s | Satisfará condiciones art 10 D 104/2014 |
| Aparcamiento: | Aparcamiento junto polideportivo | aprox. 6.421 " | |
| Zonas Verdes: | Finca La Baronesa, inc. Entorno de Protección. s/Catálogo + espacio intersticial con Parque Torrecremada. Parte significativa de la manzana delimitada cc/Isaac Peral, Dr. A Muñoz y c ^a Vj. Ondara: Inicio Vía Verde | | |
| 3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN | | | |
| a) Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone son: | | | |
| 1) Completar el desarrollo del núcleo urbano de Dénia en su borde oeste y proporcionar un acceso adecuado al puerto | | | |
| 2) Configurar un viario multifuncional (tráfico rodado [Ronda], ciclista y peatonal) con carácter de vía parque que, completado con las conexiones viarias exigidas en las determinaciones de Gestión, permita: | | | |
| 1º El acceso desde la nueva traza de la CV725 prevista en las Directrices a Largo Plazo a la Ronda | | | |
| 2º Completar la Ronda urbana iniciada (Joan Fuster, desde la Carretera de les Rotes) de forma que rodee por completo al núcleo urbano. | | | |
| 3º Acceso a la carretera de les Marines y al puerto a través de la Ronda. | | | |
| Este viario, se caracterizará preferentemente, especialmente en el tramo Av. Gandía-Ctra. les Marines, como vía parque: vías funcionalmente específicas (calzadas de circulación rodada, carriles bici, sendas peatonales/aceras) que discurren por una amplia banda ajardinada. | | | |
| b) En el tramo desde la Vía Verde hasta la Playa: Las parcelas edificables y de equipamiento resolverán su acceso desde los viarios que completen los viarios perimetrales existentes al sector, no desde la parte de Vía Parque, excepto accesos complementarios. | | | |
| c) Edificaciones semiabiertas, de altura media: preferentemente B+4/5PP+At. | | | |
| d) Dentro del perímetro indicado de Vía Parque se podrán distinguir, delimitar y computar espacios de zona, verde, jardines y áreas de recreo, si satisfacen los requisitos exigidos por Anexo IV. III.3.2.b, LOTUP. También aparcamientos públicos, si son profusamente arbolados. | | | |
| c) En la zona de afección de costas PP determinará gráficamente el emplazamiento y tamaño de las edificaciones (ordenación de volúmenes) con el nivel de pormenorización propio de un Estudio de Detalle. La edificación no formará pantallas transversales sobre la perpendicular a la línea de costa. | | | |

OTRAS

- 1 El Plan Parcial que determine la ordenación pormenorizada deberá estudiar y resolver la inundabilidad de la cuenca Ullals
- 2 Se mantendrá la vía pecuaria Camino Viejo de Gandía que desde el oeste penetra en el núcleo urbano de Dénia, pudiendo variarse el trazado.
- 3 La aprobación definitiva del Plan Parcial exige, al menos:
- Informe favorable del Servicio de Ordenación del territorio s/ Inundabilidad (PATRICOVA) y de CHJ. [ver observación 6)]
 - Informe favorable del Servicio autonómico de Vías Pecuarias
 - Informe de Costas (Estado y CV)
 - Informe favorable de la C^a Educación (SIE).
- 4 El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.
- 5 El PP integrará un Estudio específico para el sector de la incidencia de la subida del nivel del mar motivada por el cambio climático.
- 6 Se preveerá y ejecutará el tramo de la Vía Litoral, con un ancho mínimo de 3 m, y conectará con la Vía Verde.