

ZUR-RE-LR

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

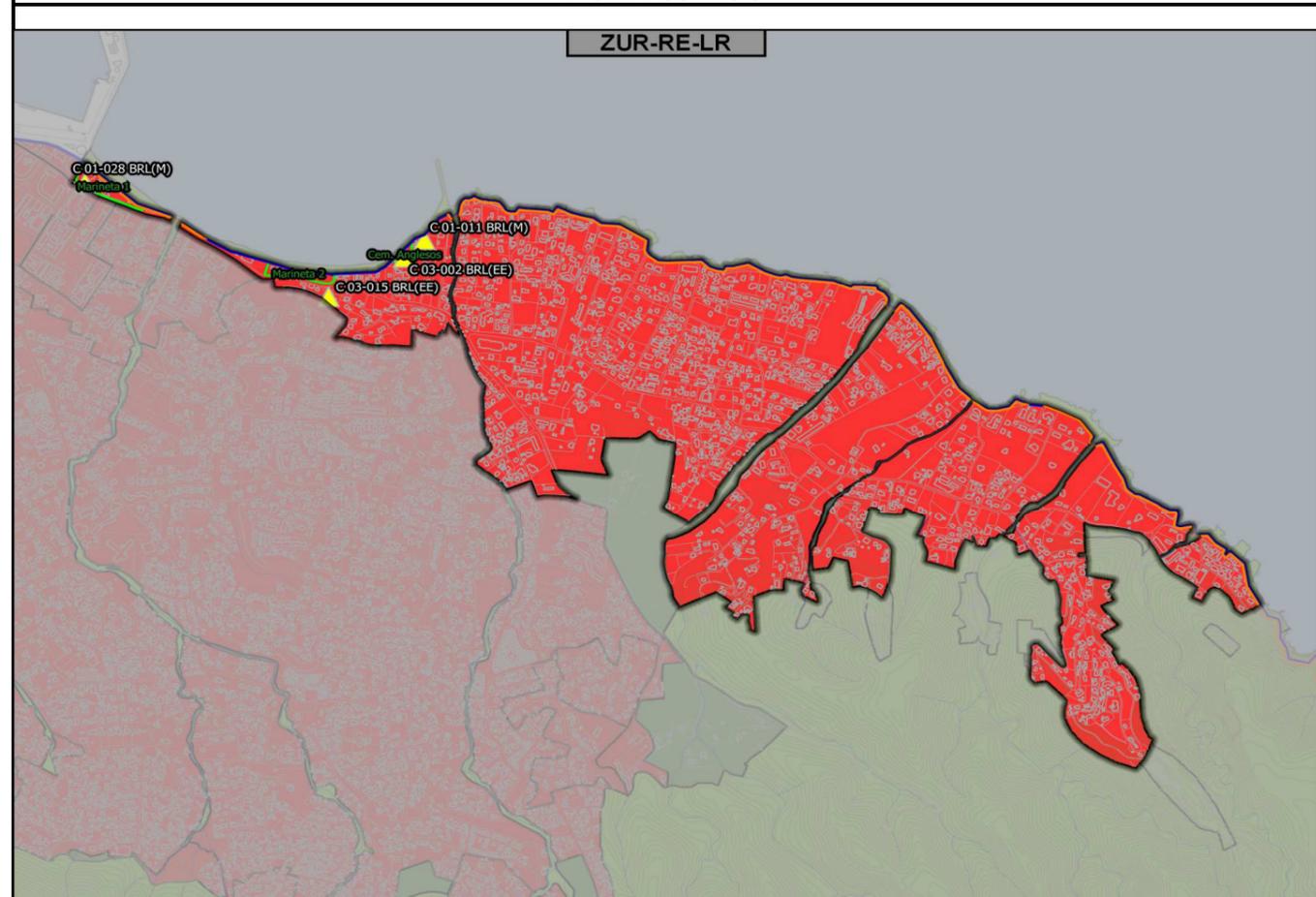
Se deben satisfacer las condiciones de salubridad, s/1.7.2.2. nn.uu PGE
 Indicaciones para la Ordenación Pormenorizada:
 El objetivo básico es mantener la zona con sus características genéricas actuales, sin generar nueva urbanización y manteniendo el parcelario. En el suelo vacante se permitirá su edificación, pero con el uso y tipología característica de la pieza: vivienda aislada en parcela exclusiva. Las parcelas edificadas podrán reedificarse manteniendo los parámetros de la edificación anterior o bien el IEN de la zona. Los usos terciarios pueden admitirse en los emplazamientos actuales y también en parcelas recayentes a la ctra. les Rotes.
 Puede admitir nuevas parcelas de tamaño mínimo 1.500 m2 neta y 25 m frontal, y agrupación de viviendas en parcela única a razón de 1 viv/1.500 m2 parcela neta.
 El POP determinará las servidumbres de acceso al mar, según la normativa de Costas, desarrollando el esquema anexo.
 El POP atenderá la Peligrosidad por Inundación Marina, combinadamente con la de lluvia, y adoptará las medidas correctoras pertinentes para evitar calados para T 500 años superiores a 0,15 m.
 El POP estudiará pormenorizadamente la transitabilidad de la zona de servidumbre de tránsito y podrá proponer trazados alternativos donde sea procedente

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Generales:

Particulares:

PLANO Y DESCRIPCION



Pieza generada por la línea de costa y la carretera de les Rotes. Se ocupa, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, mediante viviendas de uso temporal, relacionado con el cultivo de la vid y la elaboración de la uva pasa. El cambio de tendencia se produce en la última década del siglo y primera del siglo XX, construyéndose las primeras residencias de la burguesía valenciana y dianense. Son edificios de dos alturas (B+1), con estructura a base de muros de carga o mixta –muros de carga y pilares centrales– y cubierta de teja árabe; reproducen esquemas formales sacados de álbumes de arquitectura. En las décadas 20-30 del siglo XX se consolida este fenómeno con la construcción de las primeras residencias de las clases sociales dianenses más favorecidas: son viviendas de planta cuadrada, una altura, estructura mixta (muros de carga y pilares centrales) y cubierta de teja plana a cuatro aguas; manifiestan aspectos formales del modernismo.
 En la década de los 60-70 se introducen dos nuevos tipos: el bloque de apartamentos en altura –el de las Viñas alcanza las 10 plantas (B+9)– y la vivienda adosada o bungalós, de una o dos alturas (B; B+1). Esta tendencia será de corto recorrido, imponiéndose la vivienda unifamiliar aislada, que caracteriza el actual paisaje de les Rotes.
 Tanto las primeras construcciones como las actuales se apoyan en caminos rurales y parcelaciones agrícolas. Los primeros planes clasifican el suelo directamente como urbano, lo que permite la ocupación del territorio sin cesiones ni urbanización y manteniendo la ordenación rural previa. La pieza es señaladamente residencial, sin actividades, exceptuando las relacionadas con la hostelería.
 Presenta un alto grado de consolidación: ~23,3 Ha de suelos vacantes s/175,0 Ha de superficie total de la pieza, con parcelación muy irregular. Tamaño medio parcela: 1.550 m2/ud.

RESIDENCIAL - LES ROTES

ESPECIFICACIONES DE LA ZONA

		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE-LR	
SUPERFICIE	172,03 Ha	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.**; IN** (no .PI); CA**	3
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	TR.CM.GE; I.PI/AL	
DENSIDAD	BAJA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,14 m2/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	5.592 hb	2

PROTECCIONES

	Notas
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL	4

C 01-011 BRL(M), Rota de Zarzo
 C 01-028 BRL(M), Casa de la Marineta
 C 03-002 BRL(E), Cementeri dels Anglesos
 C 03-015 BRL(E), Retablo cerámico del Pare Pere

	Notas
BIENES LOCALES	5

C 01-159 BL(A) CASA RIERA O DE ARGUIMBAU Ctra. de Dénia a Xàbia, 15
 C 01-160 BL(A) CASA Fénix, 14
 C 01-161 BL(A) CASA "ROTA MERLE" Fénix, 20
 C 01-162 BL(A) CASA "FINITA" (Hotel) lo, 1
 C 01-163 BL(A) CASA Lleó, 28
 C 01-164 BL(A) ERMITA DE LES ROTES Ctra. Provincial del barranc del Monyo a Les Arenetes, 49

	Notas
SECCIÓN NATURAL	5

Pinada y palmeras de Marineta 1
 Pinada y palmeras de Marineta 2
 Cementeri dels Anglesos

AFECCIONES

Costas
 Carreteras (CV 7340; CV 7361)
Cauces I.AFE

PROGRAMAS DE INTERVENCION

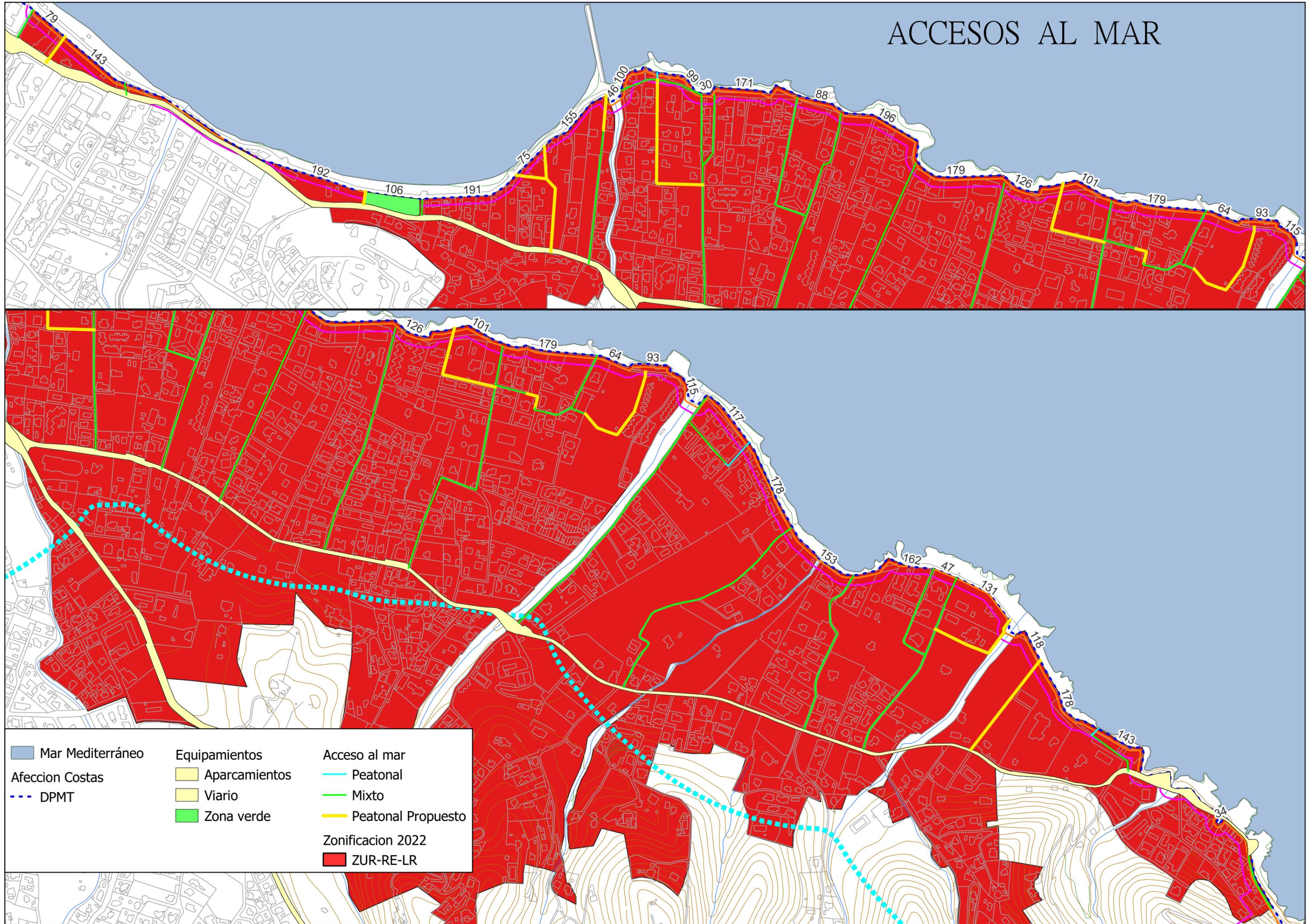
Programas de Paisaje:LA.04;LA.08;LA.19;LA.20

Notas:

- 1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada
- 2: Irrelevante, por tratarse de una zona completamente consolidada.
- 3: Terciario en los emplazamientos actuales y en parcela exclusiva recayente a la ctra. de les Rotes.
- 4: Identificados en el plano
- 5: No identificados en el plano

IEN característico: 0,15 m2/m2s

ACCESOS AL MAR



Mar Mediterráneo	Equipamientos	Acceso al mar
Afeccion Costas	Aparcamientos	Peatonal
--- DPMT	Viaro	Mixto
	Zona verde	Peatonal Propuesto
		Zonificacion 2022
		ZUR-RE-LR