

RESIDENCIAL-DEVESES (MARINES-DEVESES)

ESPECIFICACIONES DE LA ZONA		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE-DV	
SUPERFICIE	96,7 Ha	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.** ; IN.**; CA.**	1
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	IN.PI	1
DENSIDAD	MEDIA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,26 m2t/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	8.401 hb	3

PROTECCIONES

	Notas
Pinada marítima de Les Deveses	4

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Indicaciones para la Ordenación Pormenorizada:

- 1) El criterio básico es el mantenimiento de la ordenación existente con las modificaciones derivadas de la ordenación estructural y de la integración de las Afecciones; también, de forma genérica, de la edificación, permitiéndose la sustitución de las edificaciones por otras de análogas características en cuanto a usos y dimensiones, e incluso la sustitución conjunta de varias contiguas, y también la ampliación de edificaciones cuya edificabilidad lo permita.
- 2) Respecto a las parcelas vacantes se prevé que de las ca. 21,79 Ha existentes una parte significativa, especialmente las inundables y las señaladas a tales efectos en los planos de ordenación de este PGE, se destine a usos dotacionales públicos: aparcamientos estructurales y zonas verdes, a obtener transferencia de aprovechamiento dentro de la pieza.
- 3) El POP determinará las zonas de servidumbre de acceso al mar según la normativa de Costas.
 En el gráfico ACCESOS AL MAR siguiente se avanza el emplazamiento de estas servidumbres.

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.

AFECCIONES

Costas	Inundabilidad 3,4,6 según PATRICOVA
Carreteras	Inundabilidad 1,2,5 según PATRICOVA
Cauces I.AFE	Flujo Preferente según MAGRAMA

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

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

Notas:

1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada

3 Irrelevante por tratarse de una zona completamente consolidada.

4: Identificados en el plano

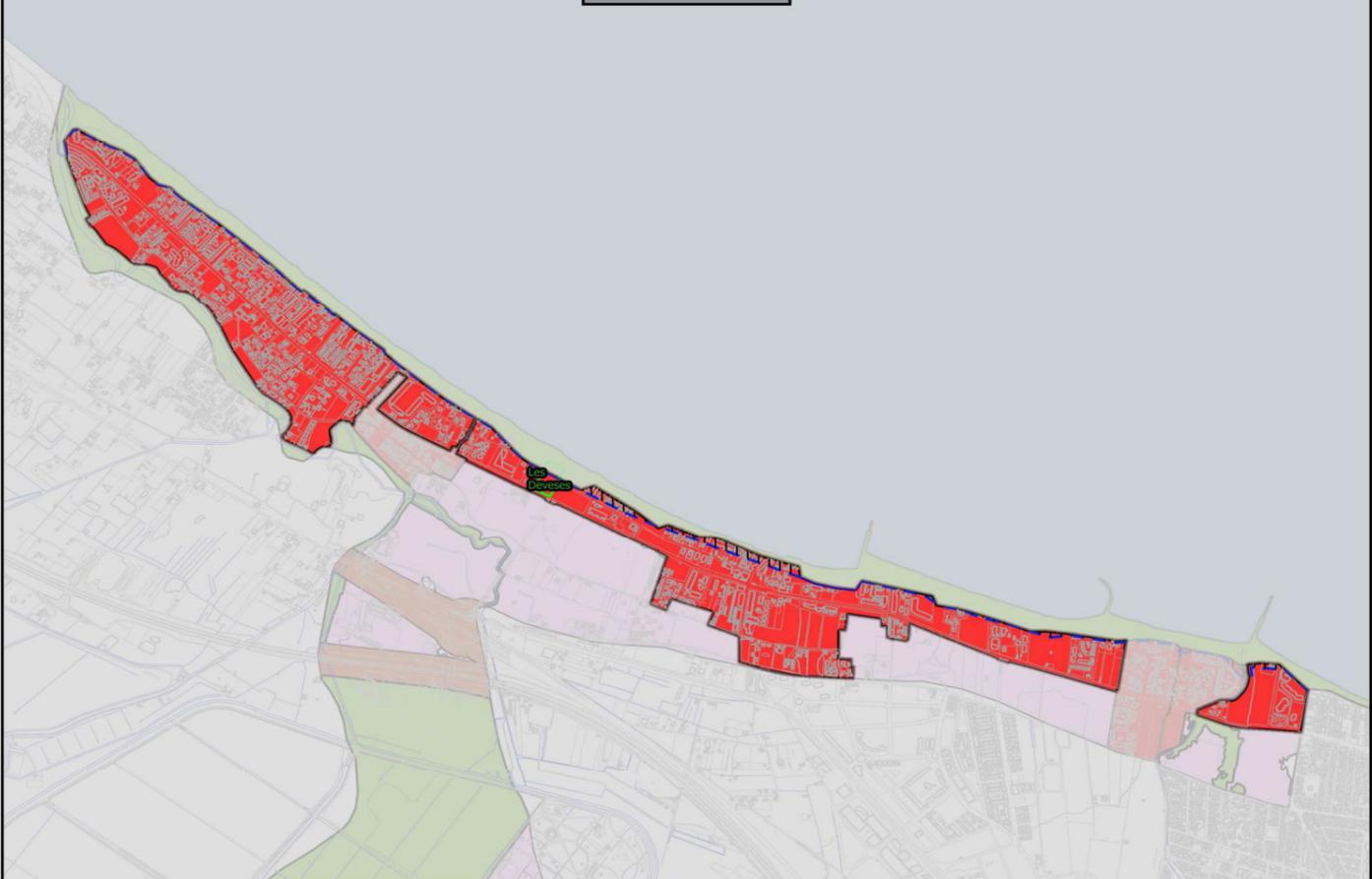
IEN característico: 0,37 m2t/m2s

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Generales:

Particulares:

**PLANO Y DESCRIPCIÓN
 ZUR-RE-DV**



Área de forma lineal, adosada al litoral marítimo, estructurada por la carretera de les Marines (hoy CV730), con urbanización y edificación consolidadas. Enmarca (no se consideran integradas en esta área) un rosario variopinto de pequeñas piezas urbanas (3 promociones; 19,32 Ha) constituidas por urbanizaciones de promoción privada, cada una con ordenación, mediante Plan Parcial, propia y autónoma, muy escasamente coordinadas entre sí, surgidas como desarrollo del PGOU1972, e integra las pequeñas promociones y desarrollos previos al PGOU1972, actuaciones estas últimas aún más dispares pues o bien se trataba de parcelaciones espontáneas de viviendas unifamiliares o de promociones amparadas en las Normas Provisionales de 1966, con análogo resultado pero esta vez con la presencia de bloques laminares y también de conjuntos de bungalós. La gran flexibilidad del PGM01990/92, tanto en lo que respecta a la superficie considerada urbana como en la morfología que determina (y el carácter seguidista, respecto al anterior, del PGT2005/07 y del RUT2013), pues admite de forma indiscriminada casi cualquier tamaño de parcela y casi cualquier tipo de edificación residencial, prolonga y extiende considerablemente la diáspora morfológica y tipológica anterior y lleva a un estado actual en el que se mezclan desordenadamente diferentes clases de urbanización, de trazado urbano y de tipos de edificaciones. La pieza presenta un relativamente elevado grado de consolidación edilicia: ca. 21,79 Ha de suelo neto, sobre 57,01 Ha de suelo neto ocupado. Las carencias de urbanización o bien son puntuales y solubles mediante actuaciones aisladas o bien son generalizadas, pero, en este caso, mayoritariamente relativas a la calidad y obsolescencia de la urbanización inicial y asociadas a promociones antiguas totalmente consolidadas. A estas problemáticas características se une otra derivada del carácter inicialmente marjaloso de la parte central de su ámbito: la inundabilidad, que afecta a la parte oriental.