

RESIDENCIAL-MARINES (MARINES-DEVESES)		
ESPECIFICACIONES DE LA ZONA		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE-MN	
SUPERFICIE	223,6 Ha	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.** ; IN.**; CA.**	1
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	IN.PI	1
DENSIDAD	MEDIA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,36 m2t/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	26.155 hb	2

PROTECCIONES		Notas
BIENES DE INTERÉS CULTURAL		4
C 01-004 BIC (M) TORRE ALAMADRABA; Pda. Almadraba		
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL		4
C 03-003 BRL (EE) MOLI DEL PLA DEL PALMAR; Mar Mediterranea, 5		

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Indicaciones para la Ordenación Pormenorizada:	
<p>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.</p> <p>2) Respecto a las parcelas vacantes se prevé que algunas, señaladas en el plano de Ordenación Estructural se destine a a aparcamientos, por lo que para materializar la edificabilidad permitida procederá la transferencia de aprovechamiento dentro de la pieza.</p> <p>3) Se calificará como espacio libre la mayor parte de la manzana delimitada por las cc/ Ilac Maracaibo, Ilac Major, Ilac Sanabria y el litoral marítimo.</p> <p>4) El POP determinará las servidumbres de acceso al mar, según la normativa de Costas.</p> <p>En el gráfico ACCESOS AL MAR siguiente se avanza el emplazamiento de estas servidumbres.</p> <p>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.</p> <p>El POP estudiará pormenorizadamente la transitabilidad de la zona de servidumbre de tránsito y podrá proponer trazados alternativos donde sea procedente.</p>	

AFECCIONES		
Costas	C 04-009 BRL (EPA)	Inundabilidad 3,4,6 según PATRICOVA
Carreteras	C 04-010 BRL (EPA)	Inundabilidad 1,2,5 según PATRICOVA
Cauces	I.AFE	Flujo Preferente según MAGRAMA

PROGRAMAS DE INTERVENCION
Programas de Paisaje:LA.04;LA.08;LA.19;LA.20

Notas:

1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada IEN característico: 0,44 m2t/m2s

2: Dato irrelevante, al tratarse de una pieza muy consolidada.

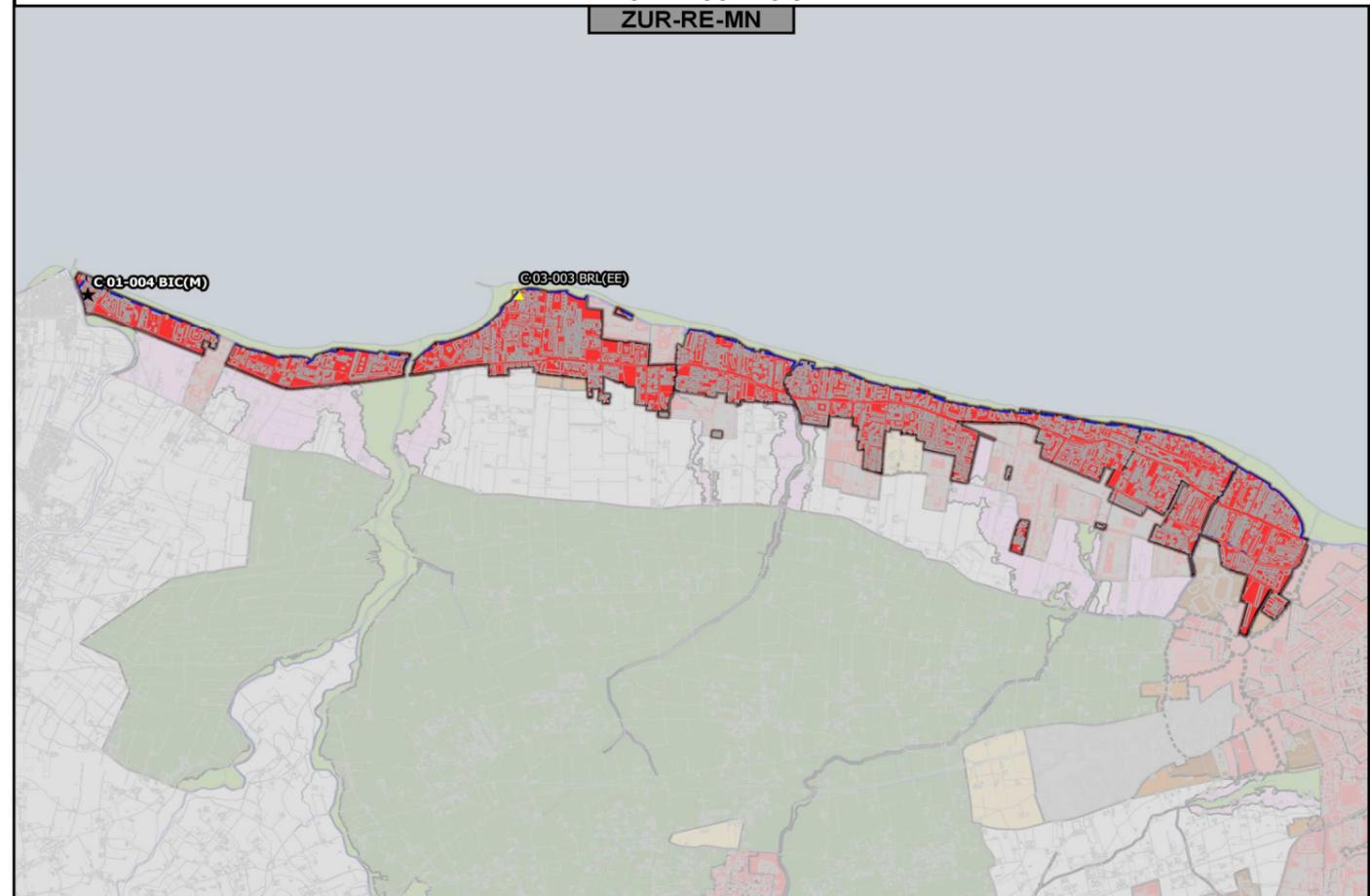
4: Identificados en el plano

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Generales:
 Particulares:

PLANO Y DESCRIPCIÓN

ZUR-RE-MN



Área de forma lineal, adosada al litoral marítimo, estructurada por la carretera de les Marines (hoy CV 7301), con urbanización y edificación consolidadas. Enmarca (no se consideran integradas en esta área) un rosario variopinto de pequeñas piezas urbanas constituidas por urbanizaciones de promoción privada, cada una con ordenación, mediante Plan Parcial, propia y autónoma, muy escasamente coordinadas entre sí, la mayor parte surgidas como desarrollo del PGOU1972 y también 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 PGMO1990/92, 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 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 elevado grado de consolidación edilicia: solo ca. 9,55 Ha de suelo neto. s/177,95 Ha ocupadas. 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 buena parte de su territorio: la inundabilidad, que afecta a buena parte del área, concentrándose especialmente en dos ámbitos: les Marines, desde el núcleo urbano hasta atravesar el bco. el Alter, el frente entre el Girona y el Estanyó (o Alberca).