

ZUR-RE-LV

RESIDENCIAL - LLAVADOR (PERIFERIAS CONTEMPORÁNEAS)		
ESPECIFICACIONES DE LA ZONA		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE-LV	
SUPERFICIE	17,27 Ha.	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.**; IN.**; CA.**	3
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	IN.PI	1
DENSIDAD	MEDIA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,78 m2t/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	2492 hb	2

PROTECCIONES		Notas
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL		4
C 04-001 BRL(EPA), Ciudad romana de Dénia "Dianium"		
C 04-004 BRL(EPA), Alfarerías y cementerios de época islámica		
C 04-006 BRL(EPA), Castell de Dénia		
C 04-008 BRL(EPA), Raval occidental de "Daniya"		

BIENES LOCALES		Notas
C 01-034 BL(A) ALMACÉN Ronda Murallas, 1; Avda. de València, 11; Avda. de Gandía, 2		4

AFECCIONES	
Cauces	I.AFE

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
Programas de Paisaje:LA.04;LA.08;LA.09;LA.19;	

- Notas:
- 1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada
 - 2: Irrelevante, por tratarse de una zona completamente consolidada.
 - 3: En planta baja o en edificio exclusivo.
 - 4: No identificados en el plano

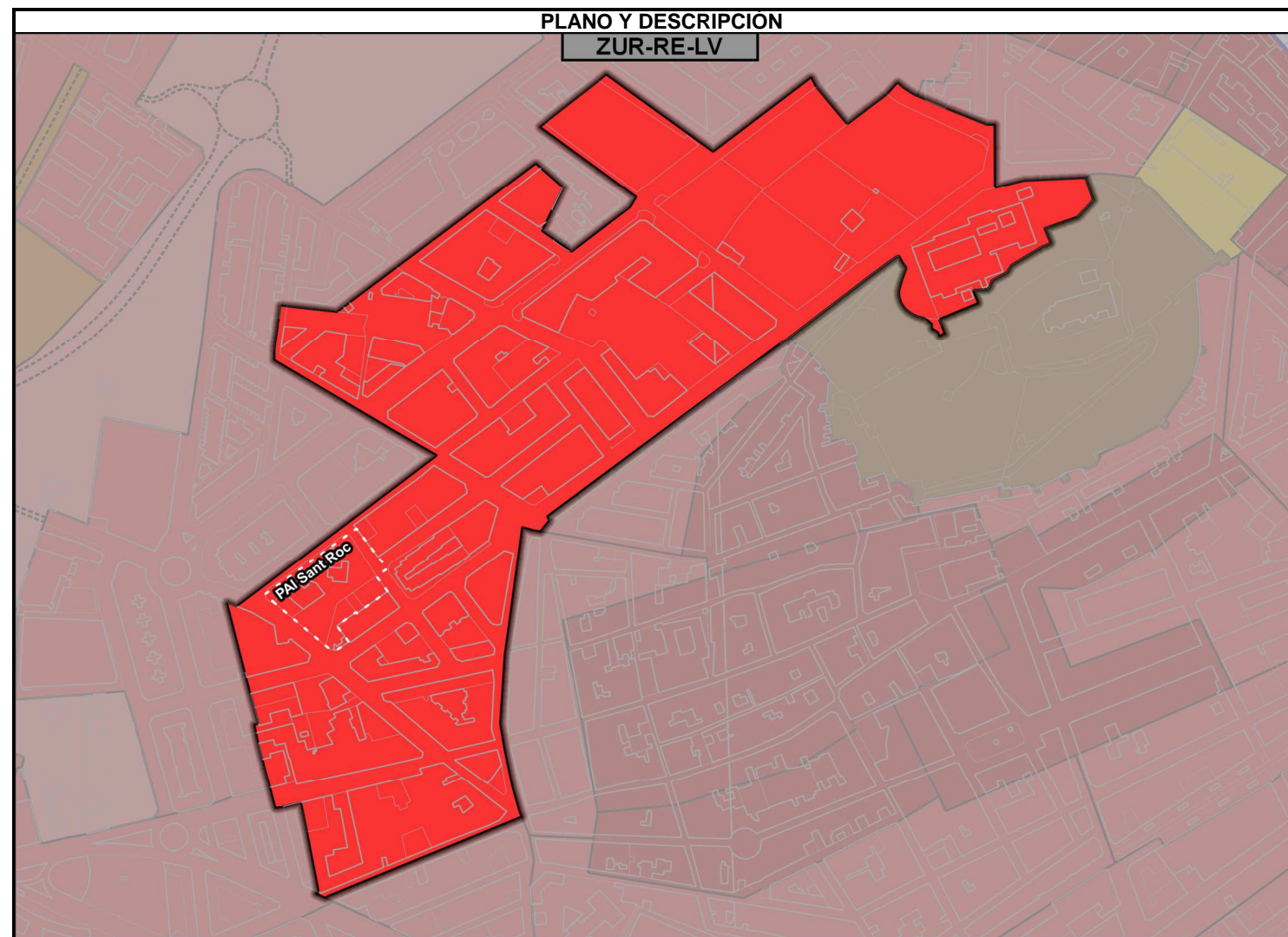
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Indicaciones para la ordenación pormenorizada:
 Integrar las determinaciones de ordenación estructural: VIARIO; ENCLAVES DOTACIONALES
 Completar el proceso de sustitución de usos y edificaciones industriales/terciarias por residenciales de altura media: B+4PP+At.
 Resolver la crónica inundabilidad de la c/ San Andrés.
 Previsión de un amplio espacio de aparcamiento en superficie sobre l'Hort de Morand, compatible con el EPA.
 Determinaciones de gestión para la obtención de los enclaves dotacionales: Transferencias de Aprovechamiento. (Aprovechamiento del planeamiento anterior: 5,38 m3/m2 s/parcela neta s/PP Casco Urbano y Zona de Influencia (1975/78))

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Generales:
 Particulares:

PLANO Y DESCRIPCIÓN
 ZUR-RE-LV



Pieza derivada del Plan Especial de 1966, que propuso la creación de una zona industrial al norte de la población, entre los alrededores del Camí del Llavador y la av. de València, en la partida la Marjal, sobre suelo que había permanecido sin edificar por sus deficientes condiciones naturales, en la que, inmediatamente, se implantará una nueva industria de transformados, relacionada con el sector juguetero, seguida de numerosos talleres y almacenes, la posterior previsión del PGOU 1972 de delimitar una zona industrial en la partida Madrigueres. (el polígono industrial), la crisis juguetera (provocada en buena parte por los pingües beneficios que ya se daban en el sector inmobiliario) incidirán negativamente en esta pieza, que acabará hundiéndose, y a partir de la década de los 70 se inicia un proceso de transformación, con implantación de bloques residenciales entre medianeras, sustituyendo edificios industriales. El boom inmobiliario surgido alrededor del año 2000, edificará intensamente el perímetro de la pieza –la corona (ver CPO 18)–, potenciando el futuro residencial de la pieza. El tamaño y forma de las primeras parcelas es muy variable, predominando las de tamaño medio, de 12-15 m de fachada, y escaso fondo, que no supera los 20 m, con una superficie media de 300 m2, adecuadas para pequeñas industrias de transformados o servicios. Los edificios presentan uso industrial, de una a tres plantas (B, B+1/2), o mixto, industrial en planta baja y residencial en el resto. Presentan estructura de hormigón armado o de cuchillos metálicos. Actualmente la pieza presenta una buena parte de su suelo edificable bien vacante (4,6 Ha.), bien susceptible de sustitución edilicia (0,2 Ha.). La crisis industrial de la pieza potencia la edificación de bloques residenciales entre medianeras, de tres y cuatro plantas (B+2/3), sobre parcelario de similares características que el anterior, estructura de hormigón armado y cubierta plana o de teja árabe. Superada la crisis de 1992, se potencia el carácter residencial, con la construcción de edificios residenciales en su interior, agrupando parcelas industriales y, sobre todo, en su perímetro, con parcelas de grandes dimensiones, con bloques entre medianeras y aislados, de 5/6 plantas con sótano y ático (B+4/5+ático) y cubierta inclinada. Hoy conserva parte de la actividad, con pequeñas industria, talleres y servicios, pero se ha consolidado el proceso de sustitución por la actividad residencial, frenado, hoy, por la crisis del 2008.