

ZUR-RE-PF

**RESIDENCIAL - PATRICI FERRANDIS ( PERIFERIAS CONTEMPORÁNEAS)**

ESPECIFICACIONES DE LA ZONA		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE-PF	
SUPERFICIE	3,71 Ha	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.**; IN.**; CA.**	3
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	TR.CM.GE; IN.PI	1
DENSIDAD	ALTA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	2,37 m2t/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	1.355 hb	2

**PROTECCIONES**

**BIENES DE RELEVANCIA LOCAL** Notas  
4

C 04-003 BRL(EPA), El Fortí  
 C 04-007 BRL(EPA), Raval occidental del Fortí

**AFECCIONES**

Inundabilidad 3,4,6 según PATRICOVA  
 Inundabilidad 1,2,5 según PATRICOVA  
 Flujo Preferente según MAGRAMA

**PROGRAMAS DE INTERVENCION**

Programas de Paisaje:LA.04;LA.08;LA.09;LA.19;

**Notas:**

- 1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada
- 2: Irrelevante, normativamente, 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**

Objetivo de la ordenación pormenorizada:  
 Mantener el trazado, completar el proceso de sustitución edilicia.

**ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES**

Generales:  
 Particulares:

**PLANO Y DESCRIPCIÓN**

ZUR-RE-PF



Pieza de pequeño tamaño (3,82 Ha.) derivada del plano geométrico de Dénia de 1867, que planifica un primer ensanche de la ciudad, en el que se prevé un paseo en el Saladar -la actual c/ P. Ferrándis- siguiendo el trazado del Riatxol (canal que encauzaba las aguas de escorrentía hasta el mar). La proximidad de la estación ferroviaria de Valencia y la buena comunicación con el puerto –los diques norte y sur se construyen entre 1898 y 1904- es un revulsivo que posibilita la rápida implantación de almacenes, primero relacionados con el comercio de la va pasa y, posteriormente, con la industria juguetera. La implantación de las industrias sigue un largo proceso, pues por las características arquitectónicas de algunos edificios se deduce que todavía se implantan industrias en la década de los 30 e incluso posteriormente (la cooperativa CAS, recientemente demolida, se construyó en los 50-60). La proximidad a las zonas residenciales del núcleo urbano y el planeamiento urbanístico de Dénia (El Plan Especial, de 1966, califica suelo industrial al norte del castillo, entre la avenida de Valencia y el mar; el PGOU 1972 delimita un sector industrial al oeste e inmediato al núcleo urbano: el polígono), condicionan el futuro industrial de la pieza y hoy aún coexisten los antiguos edificios industriales (naves con cuchillos metálicos y edificios de dos y tres plantas, con estructuras de hormigón), con edificios residenciales, de variada altura, entre 2 y 7 plantas. Coinciden, pues, en la pieza parcelas procedentes de las primeras parcelaciones (8x20 m.) y grandes parcelas adecuadas a la antigua actividad industrial, y a la actual residencial, de bloques de viviendas entre medianeras. La pieza presenta gran actividad, con pequeño comercio, servicios, hostelería, etc. ubicada, siempre, en las plantas bajas, tanto en los antiguos edificios como en los nuevos. Está totalmente consolidada, sin apenas suelo vacante (0,02 Ha.) pero con apreciable superficie (0,67 Ha.) susceptible de renovación edilicia. El PGOU 1972 preveía una altura de edificación de B+3 en manzana cerrada. La tendencia actual, frenada por la crisis económica, es la de substituir los edificios iniciales que permanecen (0,67 Ha.) por edificios residenciales de tipología de manzana cerrada (~85% ocupado) y alturas medias (B+4+A).