

Se modifica igualmente la ordenanza 38 de estas mismas ordenanzas particula res quedando como sigue:

Ordenanza 38: Se distinguen los siguientes viales.

Vial de penetración: con un total de 14,40 con calzadas de 12 cm. y 2 aceras de 1,20 cada una.

Via Principal: de un total de 10,70, calzada de 9,5 m. y acera.

Via de acceso al mar: Calzada de 8 m.

Via Secundaria: de 6,70 con una calzada de 5,50 m y 1 acera.

Se incluye el camino existente al oeste del Plan a los efectos que se urbanice dentro del ambito del planeamiento.

Su sección será de 5,50 m.

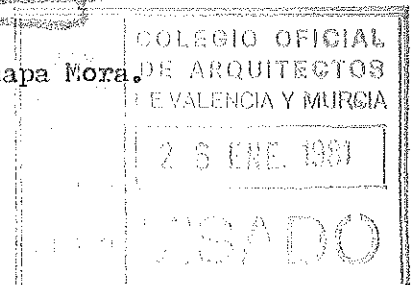
Se han previsto aparcamientos dentro de las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares asiladas y zona especial de aparcamiento con 54 plazas para las zonas comerciales y de edificación principal en bloque,. Aparte cuando se realicen los proyectos en la parcela destinada a edificación en bloque se colocaran tantas plazas de aparcamientos como viviendas.

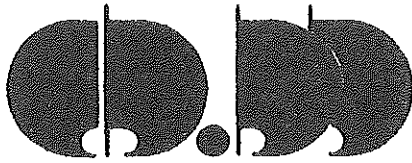
Por otro lado se han dejado dos zonas de aparcamiento, adosadas a la carretera de las marinas, con un total de 20 plazas para visitantes y usuarios de zonas comunes.

Denia a 23 de Enero de 1.981



Fdo: Francisco Chapa Mora.
Arquitecto





De acuerdo con el P.C.O.U de Denia, se modifica la Ordenanza 12 de las Ordenanzas particulares de este P.P., que quedará como sigue:

Ordenanza 12: De acuerdo con el art. 48 del R.P. y la norma 2.1.3 del P.C.U. de Denia, se delimitan expresamente las superficies destinadas a cada uno de los fines siguientes:

--Sup para edificación privada: Viviendas unifamiliares aisladas AS

Edificación en bloque BQ

con un total de 47.762,25 m2 equivalentes al 59,85 % del total.

--Sup para edificación pública: donde se localizaran aquellos servicios complementarios cuya implantación corresponde a los Organismos o entidades de carácter público y para los distintos usos social y comercial

cultural y docente

Religioso

viario y aparcamientos.

con un total de 24.050,75 m2 equivalente al 30,15 % del total.

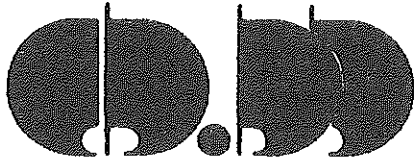
--Sup. para area verde pública: con un total de 7.979 m2 equivalente al 10 %.

A continuación se expresan, por cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc. y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de las zonas.

Denia a 28 de Enero de 1.981



Fdo: Francisco Chapa Moza-Arquitecto



Por otro lado debido a que el flujo peatonal maximo será de 300 personas, los tecnicos de la Diputacion Provincial de Alicante, tras las consultas realizadas al respecto, no creen necesario la construccion de ningun paso a distinto nivel, ni semaforos, ni pasos cebra, ya que existen limitaciones de velocidad debido a ser zona eminentemente turistica.

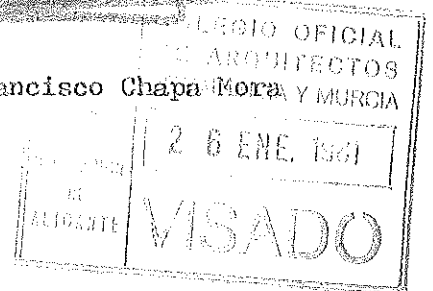
En esa Diputacion Provincial no existen antecedentes de haber permitido en la mencionada carretera de las marinas, ningun tipo de actuacion para encauzar el flujo peatonal por sistemas mas seguros, incluso en actuaciones urbanisticas superiores, obligando a retirar pasos cebra y semaforos ya que consideran que es una carretera.

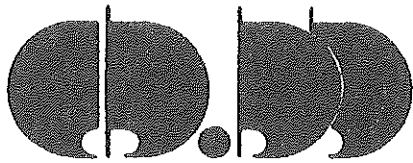
De todas maneras, se somete al criterio de esa Comision Provincial de Urbanismo la conveniencia de crear alguna solucion alternativa, considerando que el nivel freatico se encuentra a 40 cm bajo el nivel del mar.

Denia Enero de 1.981



Firmado: Francisco Chapa Mora Y MURCIA





PLAN PARCIAL URBANÍSTICO-RESIDENCIAL

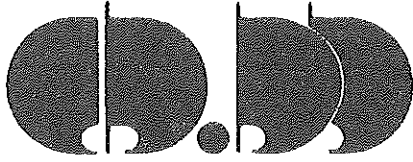
" CAUDEBE "

COMUNIDAD DEL NAD-DEBIA

PROMOTOR: PRINGONAR S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO CHATA MORA

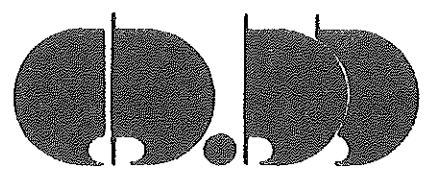
K E N O D I A



PLAN NIKKAT DI ORGANISASI TERBUKA - DOKUMEN

INDONESIA

- 1.0 - PENDAHULUAN
- 2.0 - RANGKAIAN ORGANISASI
- 3.0 - FUNGSI ORGANISASI
- 4.0 - STRUKTUR ORGANISASI
- 5.0 - PERAN DAN TANGGUNG JAWAB
- 6.0 - PENYUSUNAN ORGANISASI



1-DATOS GENERALES

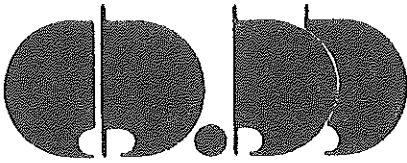
1-1 Antecedentes: La sociedad mercantil BONGOMAR S.L., domiciliada en Denia, Avda. Generalísimo 64, es la promotora del Plan Parcial Turístico-Residencial, denominado "CAUDRELL".

1-2 Encargo: Dicha sociedad ha encargado al Arquitecto colegiado en la Delegación de Alicante del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia-Murcia, con el número 1.056, la redacción del mencionado Plan Parcial de Ordenación.

1-3 Avance: Se realizó un avance de planeamiento que cumplió con la tramitación correspondiente en los Organismos pertinentes y, teniendo en cuenta las observaciones que se hicieron en los mencionados organismos, se ha desarrollado en éste Plan Parcial.

1-4 Situación: Los terrenos se encuentran ubicados dentro del polígono 5 catastral del término municipal de Denia. Según el Plan General de Ordenación Urbana de Denia están dentro de la zona lo-a, rústico de interés turístico.

1-5 Líndes: Línde al norte con la zona marítima-terrestre, que dá al Mar Mediterraneo; este, con el P.P. aprobado, "Costa de la Calma", sur, camino viejo de Denia a Gandia y término municipal de Vergol, y oeste, vial totalmente recto que une el camino de Gandia con el mar.



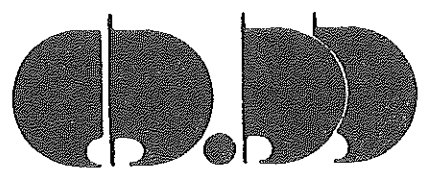
Queda por tanto perfectamente definido el terreno que ocupa el Plan Parcial dentro del polígono correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana.

1-6 Topografía: El terreno es totalmente llano. Cultivado con algunos arbores, pero debido al tamaño reducido de las parcelas, se encuentran abandonados. Habrá que reforzar las defensas contra la erosión del mar, por medio de unos espigones o de cualquier otro sistema que se estudie en el futuro.

1-7 Construcciones existentes: Existen unas construcciones dentro del P.P. que lindan con el mar, actualmente. Son de algunos de los propietarios que entran dentro del P.P., y se mantienen en su totalidad.

1-8 Propietarios: Según se indica en el plano correspondiente. Voy a indicar a continuación todos ellos, con sus direcciones respectivas.

D. DENISO GARCÍA, en nombre de la promotora HONGONAR S.L. domiciliado en Denia, Avda Generalísimo 64, posee 61.915 m², correspondientes a las parcelas catastrales números 496-a, 497-a-b-c-d-e-f-g, 501-a-b-c, 502 y 511



D. FERNANDO FERRANDO SALA, posee la parcela 498, D. SALVADOR FERRANDO FRANQUEZA, con la 499m y D. VICENTE FRANQUEZA SENDRA, con la parcela 500, todos ellos domiciliados en Pego, calle Lavadero num. 41, con una superficie común de 2.616 m2.

D. CARLOS GARCIA GARCIA, posee la parcela 503, de 6.505 m2. vecino de Pego, Plaza Martires 18.

D. JOSE RIDERA ORTOLA, posee las parcelas 509-a-b-, de 1.975 m2. vecino de Pego. Avda. Fontilles, 5 ,

D. CARMELO SENDRA MARTINEZ, posee las parcelas 510 a-b-c, - con una superficie de 1.941 m2. tambien vecino de Pego, calle Mayor 6.

D. PEDRO MORELLI SALORT, propietario de la parcela num. 504, de 2.720 m2. domiciliado en Mirafior, calle Denia, num. 24.

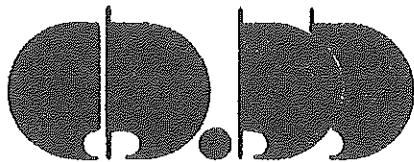
D^a ROSARIO CARPI PASTOR, propietario de la parcela num. 505 de 1.920 m2. domiciliada en Vergel, calle Juan Ferrando, 40.

1.9. Normativa existente:

La redacción de éste P.P.O.U. tiene como base legal la vigente Ley del Suelo, sus Reglamentos de Planeamiento y de Gestión, y el plan General de Ordenación Urbana de Denia. El Plan General, para la zona 10-a, rústica de interes turístico, donde se halla enclavado el Plan, nos dá la siguiente normativa:

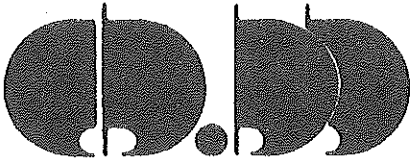
AB: vivienda aislada; parcela mín.	800 m2.
ocup. máx.	25 %
Altura	2 pl.
Volumen	0,5 m3/m2.

BO: Vivienda en bloque: Parc. mín.	3.000 m2.
Ocup. máx.	30 %/
Altura	6 pl.
Volumen	1 m3/m2.



Fla: Viviendas en Isla :	pare. mín.	600 m ² .
	ocup. máx.	30 %.
	Altura	2 pl.
	Volumen	el que salga

Ademas deberan tenerse en cuenta todas las demás Ordenanzas que nos marca el P.D.O.U.



2- INFORMACION URBANISTICA

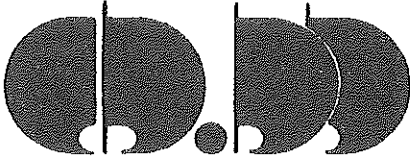
2-1:Red viaria:Actualmente los terrenos objeto del P.P. estan perfectamente delimitados por viales del P.C.O.V., por el Termino Municipal de Vexgel, con el Camino de Candia, y con el Mar.

La carretera de las Marinas, que une Denia con el Polinell atraviesa la Urbanizacion siendo la principal via de comunicacion de toda la zona de Las Marinas, con el Casco Urbano de Denia.

2-2:Uso actual del Suelo:Si Antiguamente casi todo el terreno estaba destinado a la agricultura, actualmente el cultivo está abandonado, por lo que los huertos ofrecen un estado lamentable. La mayoria del terreno se dedicaba al cultivo de agrrios. Igualmente existen varias edificaciones aisladas, que piensan mantener.

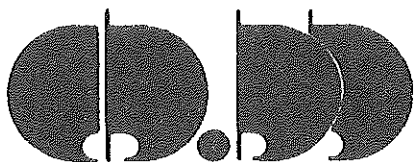
2-3:Topografia:el terreno es totalmente llano, con un ligerísimo desnivel hacia el mar de 2 m aproximadamente.

2-4:Servicios Urbanisticos:Las edificaciones poseen agua potable y luz, enviando las aguas negras a pozos ciegos.



Por la parcela pasa un tendido eléctrico de Alta Tension de la compañía Hidroeléctrica Española.

Igualmente cruza la parcela la conducción de Agua potable de la compañía suministradora de Denia, por lo que nos podremos abastecer perfectamente.



3-PLAN ESPECIAL DE TRANSFORMACION

3-1 PLAN DE ACTUALIDAD

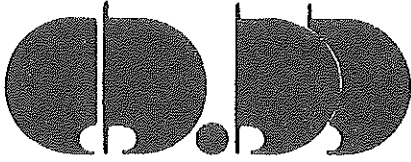
Esquema general del Plan Especial de Transformacion: El Polígono dentro del que se comprende el Plan Parcial es un polígono que tiene como límites: Al Norte, El mar y una zona turística en núcleo calificada como zona 4 en P.C.O.U.; Sur, Termino de Vergel; Este, Plan Parcial "Costa de la Calma"; Oeste, Zonas Turísticas en núcleo y zonas rústicas de interés turístico separadas por vial de Plan General.

El Plan Especial de Transformacion se ha delimitado en 5 polígonos de actuacion, del que el Plan Parcial " CAUDESI " ocupa parte del polígono 4 y 5, perfectamente delimitado.

Superficie y calificación del suelo: El suelo objeto del Plan Especial de Transformacion está calificado como 10-a, rústico de interés turístico según el P.C.O.U. y tiene una extensión de 470.000 m²

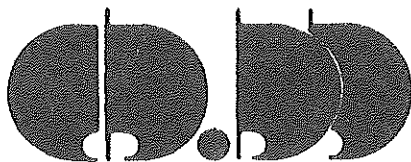
Topografía y paisaje: Practicamente no hay pendiente en el terreno, que es casi totalmente llano. No existe en la actualidad playa, o casi nada ya que la erosión se la está comiendo, pero puede recuperarse en un cierto tiempo, tomando las medidas técnicas imprescindibles.

Red de circulación existente: Atravesandolo de Este a Oeste la carretera de las Marinas. Por el Sur Camino Viejo de Gandia, y de norte a sur, varios caminos de penetracion al mar sobre el que se apoyan las vías principales del P.C.O.U.



Poblacion: la poblacion que se asienta en la zona es exclusivamente de temporada, siendo el promedio maxima de ocupacion de 500 personas estando casi deshabitado el resto del año.

Uso actual del suelo: Naranjos en estado de abandono y terreno yermo sin cultivo alguno.



3-2 PLAN PROPUESTO

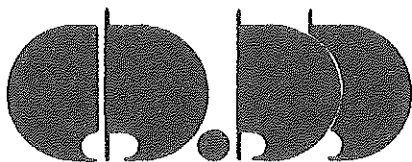
La estructura urbanística, de acuerdo con las exigencias del P.C.O.U. de Denia, viene definida en este Plan Especial de Transformación, por los siguientes elementos:

Red principal de circulación: Dada la extensión del polígono se estiman suficientes las vías del Plan General que lo delimitan, mucho más habiéndose cuenta que se suman a las delimitación de polígonos o de transformación de vía principal, carretera de Denia a Valencia por la costa y el Camino Viejo de Cerdia, que hacen de dicho polígono una zona muy bien comunicada.

Zonificación: Dadas las dimensiones del polígono, queda todo él integrado en el P.C.O.U. en una sola zonificación, que es la 10-a, rústica de interés turística.

Población prevista: De conformidad con las previsiones del P.C.O.U. de Denia se señala una previsión de población de 3.000 habitantes que representan una densidad media por ha de 63,80 habitantes.

Organización y servicios: Dado el número de habitantes del Plan Especial de Transformación y la exigencia de estos servicios a nivel de sector turístico y a la proximidad de la zona 5, calificada como nuevos centros comerciales por el P.C.O.U., se prevén tres zonas puntuales de localización de servicios a desarrollar de la planificación a nivel



de Plan Parcial de los diferentes polígonos en que se ha descompuesto el presente Plan Especial de Transformación.

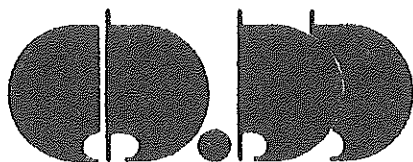
Existe una zona integrada en el polígono 5, que se desarrolla en el presente Plan Parcial "CAIBELLI".

Servicios de urbanización: Las redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público se realizarán por las entidades que prestan esos servicios.

La red de alcantarillado será suficiente para el sector, y deberá integrarse en la del alcantarillado de la ciudad de Denia. En tanto en cuanto esta obra de infraestructura no sea llevada a cabo, los Planes Parciales que desarrollan cada polígono dispondrán de estaciones depuradoras de aguas residuales de oxidación total.

La red de abastecimiento de agua potable se realizará por la entidad concesionaria del servicio de aguas, debiendo ser al menos de 250 litros por habitante y día.

Las dotaciones cumplirán en todo caso las determinaciones del P.C.O.U. de Denia y del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.



4 PLAN PROPUESTO

4-1: Criterios Generales:

Se trata de ordenar y planificar una zona que por sus particularidades características de situación y paisaje tienen valor fundamentalmente turístico. Al mismo tiempo se tratará de ordenar y remodelar toda una serie de actuaciones anteriores - realizadas sin planeamiento previo.

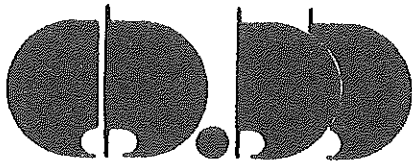
Dada la pequeña dimensión del área a planificar se propone una zonificación sumamente clara, ordenando y reagrupando las parcelaciones existentes de modo que puedan cumplir con el planeamiento vigente y utilizando las áreas libres de uso público y de servicios.

La zona de viviendas aisladas se ha situado excepto tres parcelas, en primera línea, entre la carretera de las Harinas y el mar, dejando la parte posterior para zona comercial, servicios y edificación en bloque.

Se ha conseguido una densidad de 36,5 habitantes/ha. inferior a la media de 63,80 habitantes/ha.

4-2: Capacidad del Plan :

El plan comprende 42 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, una parcela de 9.284,39 m². destinada a edificación en bloques, con una capacidad de edificación de 9.284,39 m³. que representa a 40 viviendas.



Toda ello dá un conjunto de 32 viviendas.

Dado el caracter residencial y destino de las viviendas, se han calculado una media de 3,6 habitantes por vivienda, lo que representa un número máximo de habitantes en plena temporada de 296.

Por lo tanto el número de habitantes por Ha. es de 36,5.

La ocupación será muy irregular, llegando al tope en los meses de verano.

4-3: Edificación : La superficie de parcelas, destinada a viviendas aisladas, es de 38.582,81 m². Lo que representa el 48,35 % del total del area planificada distribuida en 42 parcelas, lo que da una medida de 918,64 m². por parcela, que supera ampliamente el mínimo de 600 m². fijados por el P.C.O.U.

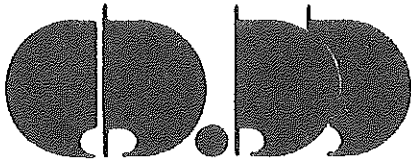
La superficie de la parcela destinada a edificación en bloque es de 9.204,38 m². que representa el 11,64 % del area a planificar.

En total la superficie destinada a edificación privada es de 47.867,22 m². que representa el 59,99 % de la superficie total del Plan.

Los módulos para la previsión de dotaciones son los relativos a Unidad Elemental.

La superficie destinada a zonas libres de uso público es de 7.972,20 m². que representa el 10 % y supone 97,22 m². por vivienda.

Los viales y aparcamientos representan una superficie de



14.909,03 m², equivalente al 18,69 %, y 181,82 m². por vivienda,

La reserva para dotaciones religiosas es de 1.000 m², que representa el 1,25 % de la superficie total y 12,20 m². por parcela.

La reserva para dotaciones escolares es también de 1.000 m². y sus porcentajes los mismos que los religiosos.

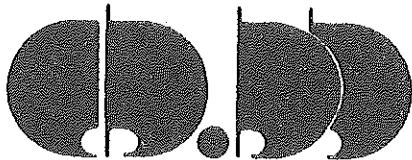
Las reservas para servicios de interés público y social que corresponde a los equipamientos comerciales y de servicios, totalizan 6.836,25 m². que representan el 8,57 % del total y 83,37 m². por vivienda.

Existen otras dos reservas de terreno para la localización del transformador y para la estación depuradora, ésta situada cerca de un barranco, que puede servir para verter en él las aguas depuradas.

Todas estas reservas están detalladas en los planos de zonificación.

4-4 Edificabilidad: La edificabilidad neta por parcelas es de 0,5 m³/m². en edificaciones aisladas y de 1 m³/m² en edificación en bloque. La superficie total edificable en edificación privada es de 47.867,22 m². con una edificabilidad de 19.291,42 m³. para la edificación aislada y de 9.284,38 m³. para la edificación en bloque ; lo que representa 28.578,80 m³. para la edificación privada.

El volumen edificable de las distintas zonas que comprende el Plan parcial es el siguiente:



Edificación Privada	25.570,50m ²
Centros escolares	1.000 "
Centros religiosos	1.000 "
Comercial	6.936,29m ²

4-5: Organización y servicios: Se destina una parcela de 1.000 m². para reserva de centros docentes t que representa 12 m². por vivienda. Se destina otra de 1.000 m². para reserva religiosa y que representa tambien 12 m². por vivienda. Para servicios de interes público y social que comprende el equipamiento comercial de servicios se destinan 2 parcelas el 8,57 % de los terrenos objeto del planeamiento con una repercusión de 83,37 m². de suelo por vivienda.

4-6: Redes de Circulación ; Ademas de la carretera de las Marinas y del Camino viejo de Gandia, existen los viales propiamente del plan Paroial.

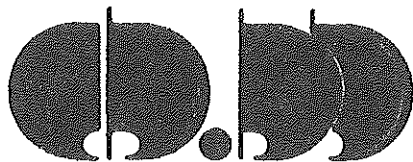
- Vial de penetración.
- Viales principales.
- Vial de acceso a la playa.
- Viales secundarios.
- aceras peatonales.

Todos los vialos tienen caracter público y se cederan gratuitamente a la Corporación Municipal.

4-7: Red Electricas

Los suministros se realizan con la compañía hidroelectrica Española que es la que da servicio a todo el termino de Doña y se presenta en osquema de distribución primaria con la localización del transformador para el que se ha hecho una reserva.

Se preve una dotación de 0,6 Kw. por habitante siendo el total de la energia a suministrar de 216 Kw. H, mas el de las zonas de servicios.



El alumbrado público tendrá una iluminación horizontal media de 10 lux, con un coeficiente de uniformidad media de 0. Se dispondrán los puntos de luz alternados con una separación máxima de 30 m².

4-8: Red de Agua Potable:

Se provee una dotación de 200 litros por habitante y día, lo que supone un consumo de 50.200 litros/día.

El suministro se realizará por la compañía Aguas y Riegos Garrigues S.A. que garantiza el caudal necesario así como la potabilidad del mismo. En el proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las demandas del I.C.P.R.

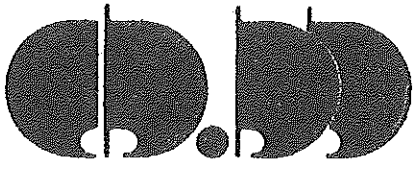
4-9: Red de Saneamiento: El plan Parcial contará con su propio servicio de depuración de aguas residuales, para lo cual se ha previsto una reserva de suelo, en el lugar más propicio, ya que puede servir para regar la zona verde, una vez depuradas las aguas o para verter al barranco existente en el límite de la Urbanización.

El caudal de evacuación será igual al calculado para la dotación de agua potable.

La velocidad del agua a sección llena será de 0,5 m³/seg. Se colocaran cámaras de descarga automática en cabezeras de 20 litros/segundo.

Se pondrán pozos de registro visitables en cruces o cambios de dirección, y en distancias no superiores a 30 metros.

Se instalarán tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y metálicas para secciones mayores.



La sección mínima será de 0,20 m.

Todas las condicciones serán subterráneas y seguirán al estado de los viales y espacio libre.

4-10; Recogida de Basuras:

El servicio de recogida de basuras será a cargo de los propietarios de la Urbanización, que depositarán las basuras convenientemente envueltas en unos recipientes situados en los bordes de la carretera de las Marinas, para desde allí ser recogidas por el servicio municipal de recogida de basuras, ya que la Corporación Municipal lo tiene establecido.

Denia, Septiembre de 1.960.

EL ALCAJALADO

