



AnejoNº04

Planeamiento

Urbanístico



ÍNDICE

● Objeto	3
● Ámbito de estudio	4
● Planeamiento urbanístico	5
● Transporte	15



1. Objeto

El objeto de este anejo es describir la situación actual de los terrenos destinados a ubicar la nueva estación de ferrocarril y autobús en su relación con el plan urbanístico de la ciudad de Denia.

Sin embargo, en la parte global del proyecto de reordenación y mejora del puerto de Denia, ya se ha realizado un estudio completo de toda la zona afectada por dicho proyecto. Por lo tanto, este documento tratará de completar la información proporcionada en el anterior documento PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y ESTUDIO DE TRÁFICO, concretamente en la zona propuesta para dar cabida a la nueva estación de ferrocarril y autobús. Es decir no se debe considerar este un estudio completo sino complementario al realizado en la parte general del proyecto. Por lo que se deberá acudir a dicho anejo para ampliar la información y completarla.



2. Ámbito de estudio

El estudio que forma este anejo comprende la identificación de usos del suelo, su capacidad, el estudio del tráfico y su distribución, la calificación del suelo propio de la nueva estación y el análisis general de la zona.

Por tanto, este estudio estará basado, en el PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y ESTUDIO DE TRÁFICO realizado a nivel general para el “proyecto de ordenación y mejora del puerto de Denia”, pero centrándose fundamentalmente en la parte de la nueva estación y en los aspectos que afectan directamente al correcto funcionamiento de la misma.

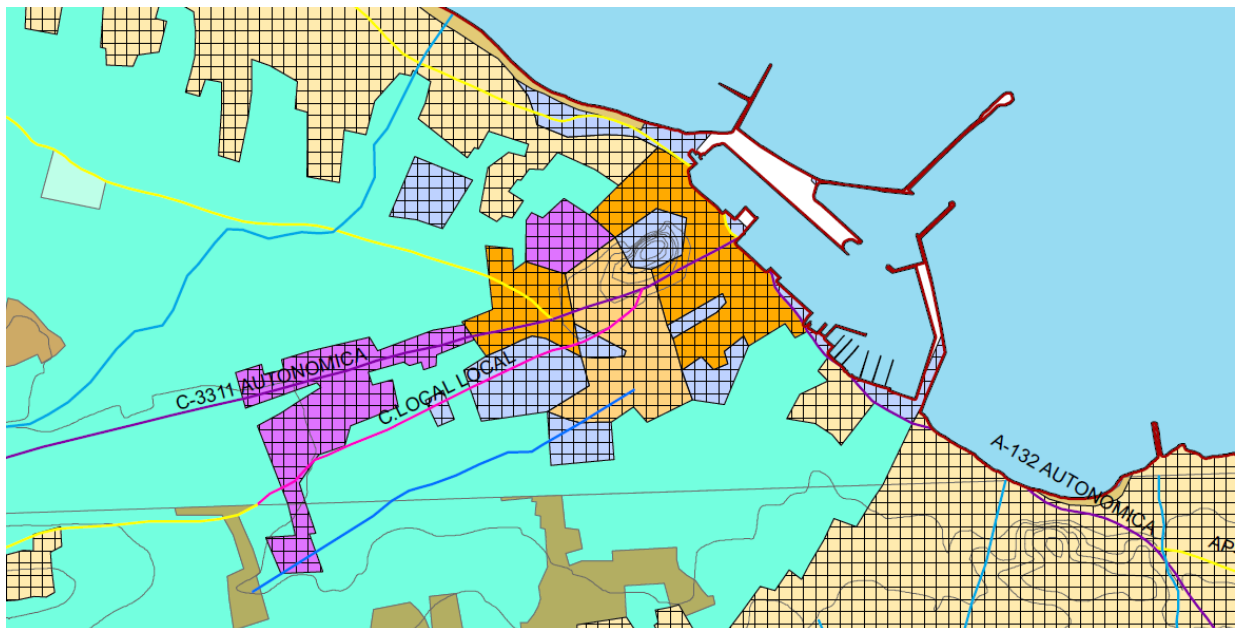
3. Planeamiento urbanístico

Para comprender mejor la situación actual en la que se encuentra la zona indicada para albergar la nueva estación de ferrocarril y autobús de Denia, es necesario tener en cuenta el plan urbanístico de Denia.


En el documento PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y ESTUDIO DE TRÁFICO del proyecto general se realiza un estudio específico de la ciudad de Denia, a él se referirá este anejo para complementar la información que aquí se mencione.

En primer lugar se incluye en este estudio una sección de un plano obtenido gracias al ayuntamiento de Denia, que lo ofrece de forma pública, en la que se observan fácilmente los usos del suelo.


También se proporciona la leyenda correspondiente para la mejor interpretación del plano.





LEYENDA


 TÉRMINO MUNICIPAL DENIA


RED DE COMUNICACIONES

 AUTONÓMICA


 DIPUTACION


 LOCAL


 NACIONAL


 RENFE

RED HIDROGRÁFICA


 ACEQUIA

 BARRANCO





















 CANAL

 RAMBLA

 RIO

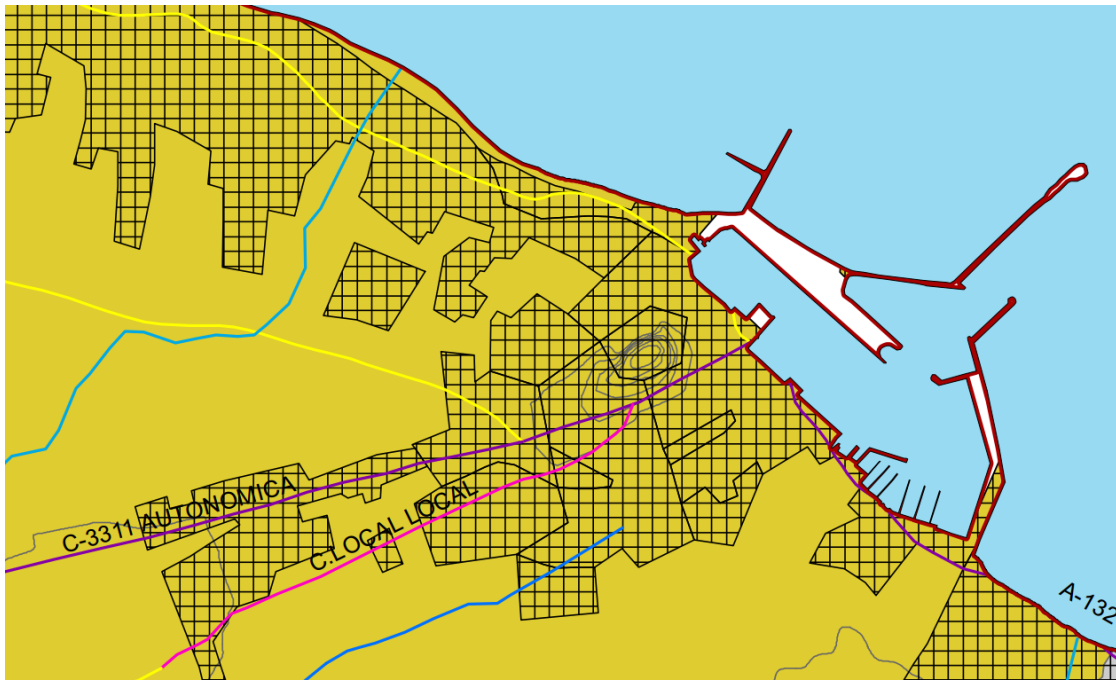
 Nucleos Urbanizados

USOS DEL SUELO

 00 Residencial	 67 Pino Blanco
 01 Residencial Baja Densidad	 67+69 Pino Blanco
 02 Residencial Media Densidad	 69 Matorral
 03 Residencial Alta Densidad	 70 Pinos de Repoblación
 05 Residencial Camping	 80 Playas y Dunas
 07 Industrial Baja Densidad	 81 Saladares
 09 Equipamientos	 82 Marjales
 12 Otros Urbanizados	 83 Ríos y Ramblas
 20 Hortalizas de Regadío	 84 Masas de Agua
 24 Cítricos de Regadío	 85 Otros. Pedreras ...
 37 Viñedo de Secano	 86 Precipicios
 38 Olivo de Secano	
 39 Frutero de Secano	

A continuación se adjunta una sección de otro plano también extraído gracias al ayuntamiento de Denia.

En este caso se trata de un plano de capacidad del suelo, referido a la zona encargada de albergar la futura estación.



Así como una leyenda para posibilitar su comprensión.

LEYENDA

TÉRMINO MUNICIPAL DÉNIA

RED DE COMUNICACIONES

- AUTONÓMICA
- DIPUTACION
- LOCAL
- NACIONAL
- RENFE

RED HIDROGRÁFICA

- ACEQUIA
- BARRANCO
- CANAL
- RAMBLA
- RIO

Nucleos Urbanizados

CAPACIDADES DE USOS DEL SUELO

Ag	Cxg	Eer
Aq	Def	Efs
Beg	Dep	Epr
Bfq	Dfq	Epx
Cef	Dgf	Esh
Cep	Dpr	Exr
Cfq	Dxr	Urb
Cgf	Eef	OpX
Csq	Eep	Oxr

Clases de Capacidad de Uso

- A Muy elevada capacidad de uso
- B Elevada capacidad de uso
- C Moderada capacidad de uso
- D Baja capacidad de uso
- E Muy baja capacidad de uso
- Ø Fase ilílica (irrecuperable)

Limitación Mayor de Capacidad de Uso

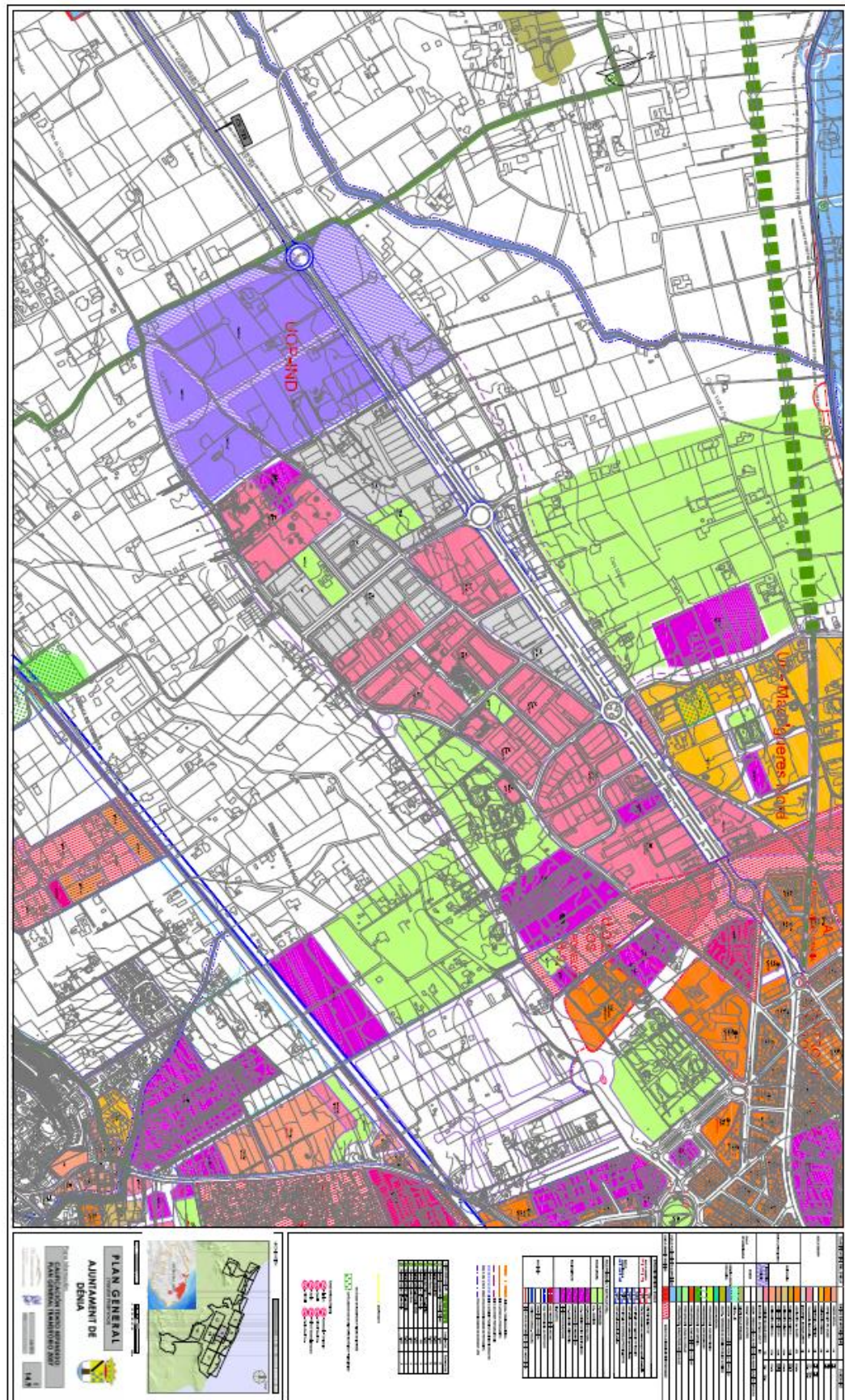
- e Erosión
- p Pendiente
- x Espesor efectivo
- r Alforamientos rocosos
- g Pedregosidad
- s Sanidad
- f Características físicas
- q Características químicas
- h Exceso de agua

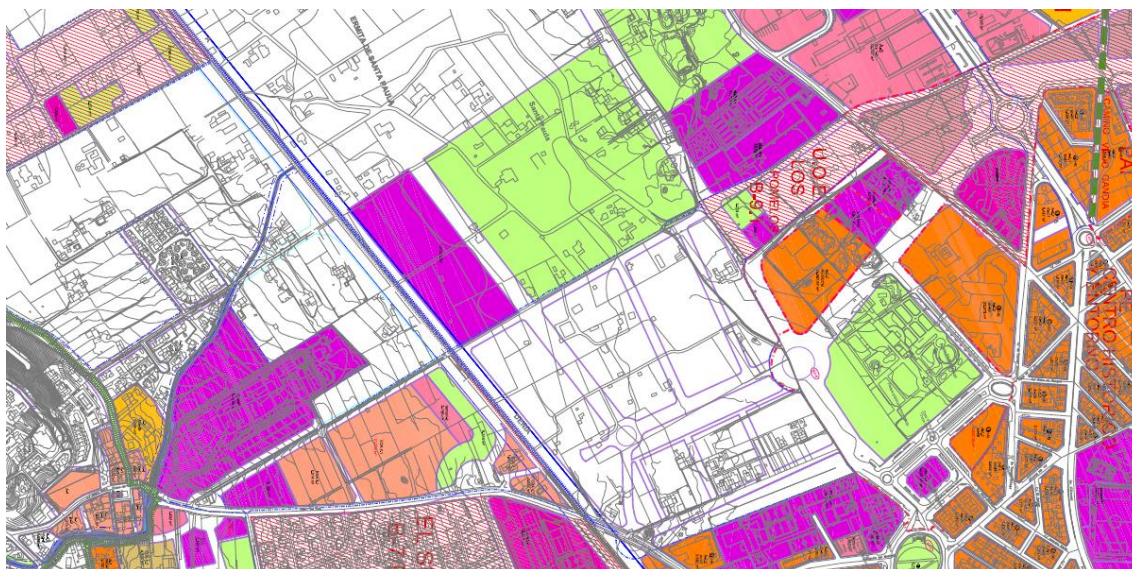


Como se aprecia en la imagen inferior, se ha realizado un plano que determina la calificación de los terrenos en la zona de Denia.

En la imagen siguiente se puede observar una ampliación de la anterior imagen general, en la que se identifica claramente la zona correspondiente a la carretera de la Pedrera en su intersección con las vías del ferrocarril.

Se adjuntan también las leyendas que dan explicación a la simbología de colores utilizada por el organismo ejecutor de dichos plano. El ayuntamiento de Denia.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO		ZONAS DE ORDENACIÓN		SUBZONAS
SUELO URBANO		CASCO ACTUAL	A-1	A-1.1 A-1.2
		AMPLIACIÓN DEL CASCO	A-2	A-2.1 A-2.2 A-2.3
		RESIDENCIAL URBANA	A-3	
		RESIDENCIAL TURÍSTICA	A-4	A-4.0 A-4.1 A-4.2 A-4.3
		TOLERANCIA INDUSTRIAL	A-5	TER TBE-1 TBE-2 TBE-3
		INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO	A-6	
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	AMPLIACIÓN DEL CASCO	ACA	ACA-2.1
		EDIFICACIÓN ABIERTA 1	EDA-1	EDA-1.1 EDA-1.2
		EDIFICACIÓN ABIERTA 2	EDA-2	EDA-2.1
		EDIFICACIÓN ABIERTA 3	EDA-3	EDA-3.1 EDA-3.2 EDA-3.3
		EDIFICACIÓN ABIERTA 4	EDA-4	EDA-4.1
	INDUSTRIAL TERCIARIO	TERCERARIO BLOQUE EXENTO	TBE	TBE-1 TBE-2
		INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO	IBE	
SUELO NO URBANIZABLE	COMÚN	SNUC-1	ÁREAS AGRICOLAS PERIFÉRICAS AMORTIGUACIÓN IMPACTOS	
		SNUC-2	COMÚN GENERAL	
	ESPECIALMENTE PROTEGIDO	SNUP - SUELO FORESTAL		
		SNUP - LIC		
		SNUPB - TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		
		SNUPM - TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO		
		SNUPH - HUMEDAL		
		PORN MONTGO: USO RESTRINGIDO		
		PORN MONTGO: USO MODERADO		
		PORN MONTGO: USO ESPECIAL		
		PORN MONTGO: ÁREA REVISIÓN TITULARIDAD		
		PORN MONTGO: ÁREAS NATURALES		
		PORN MONTGO: CONECTORES AMBIENTALES		
		SUELO PLANEAMIENTO SUSPENDIDO		
SUELO URBANO REMITIDO			SUELO PLANEAMIENTO INCORPORADO	

ORDENACION DEL SUELO		
SUELO URBANO ■ ■ ■ ■ ■	UE	UE - SU Incluido en UE
	ED	ED - SU ordenado o a ordenar según estudio de detalle
SUELO URBANIZABLE ■ ■ ■ ■ ■	UOE	UOE - Suble con ordenación en ejecución
	UOP	UOP - Suble con ordenación pormenorizada
	UNO	UNO - Suble no ordenado pormenorizadamente
	UDP	UNO - Suble dotacional público

RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL		
ZONAS VERDES	■	PQL- PARQUES
	■	PJL- JARDINES
EQUIPAMIENTOS	■	PED- EDUCATIVO CULTURAL
	■	PAD- ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL
	■	PRD- DEPORTIVO RECREATIVO
	■	PTD- SANITARIO ASISTENCIAL
	■	PID- INFRAESTRUCTURAS
	■	PID- PUERTO
RED VIARIA	+++++	RED FERROVIARIA ACTUAL
	+++++	RED FERROVIARIA EN PROYECTO
	— — — — —	PRU- VIARIO DE TRÁNSITO
	— — — — —	VARIANTE VERGEL - ONDARA
	— — — — —	LÍMITE ZONA PROTECCIÓN VIARIA Y FERROVIARIA

— — — — —	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
— — — — —	LÍMITE ZONAS DE ORDENACIÓN
— — — — —	LÍMITE ENTORNO PROTECCIÓN BIC
— — — — —	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
■ ■ ■ ■ ■	ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
— — — — —	ZONA DE SERVIDUMBRE DE BARRANCO (5m)

VIAS PECUARIAS	Longitud (m)	Anchuras (m)
① Colada del azagador de la Senda del Mellado	1.800	12
② Colada de Jávea al Mar	13.600	12
③ Colada de Santa Lucía	13.200	12
④ Colada de San Pedro y Pozo del Pilar	4.200	8
⑤ Colada del Camino Viejo de Denia	800	8
⑥ Colada del Camino de Vergel a Jávea	1.800	8
⑦ Colada del Camino de Jávea	2.600	8
⑧ Colada del Camino Viejo de Gandia	12.800	6
⑨ Colada del Camino Viejo de Denia	3.000	8

— — — — — GASEODUCTO

CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y BIENES DE INTERÉS

■ ■ ■ ■ ■ CATÁLOGO DE ZONAS DE INTERÉS BOTÁNICO Y PAISAJÍSTICO

ÁREAS ARQUEOLÓGICAS:

AA-1 - Dianium	AA-5 - Cementeris - Terrisserres
AA-2 - Castell	AA-6 - "El Fortí" Raval Occ.
AA-3 - Deniya	AA-7 - "El Fortí" Darsena i Drassana
AA-4 - "El Fortí"	AA-8 - Deniya Raval Occ.



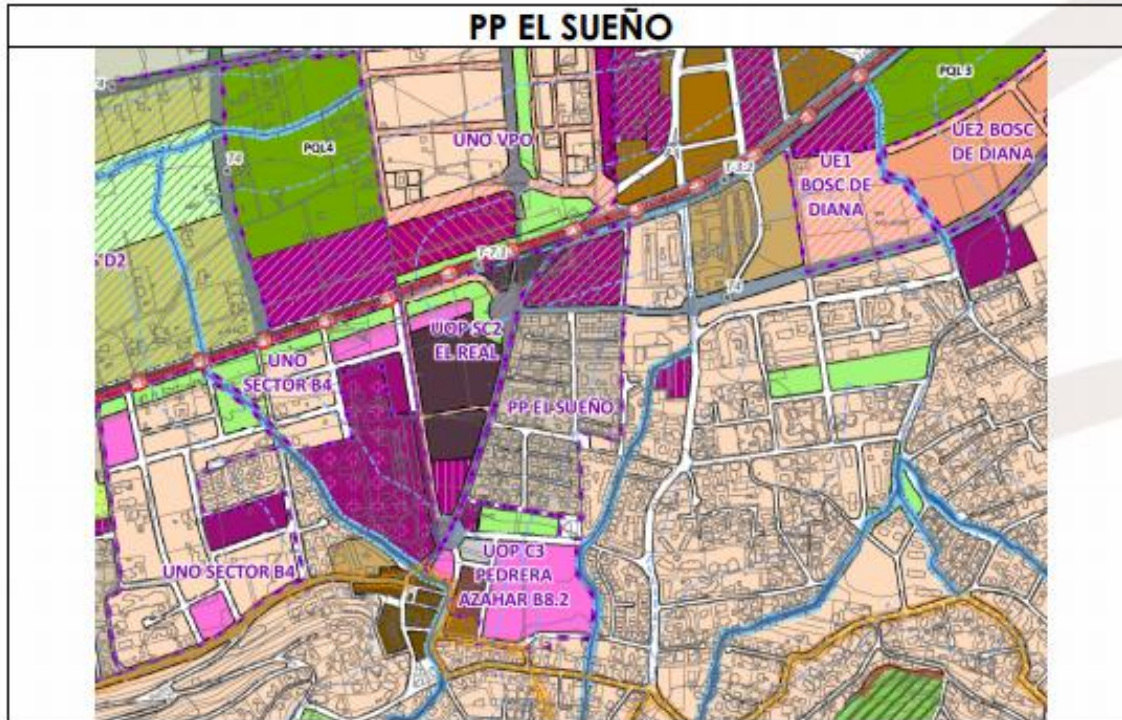
Por último se incluye en este estudio, un extracto del Volumen II PG con eficacia normativa. Fichas de planeamiento y gestión.

Se trata de la ficha de planeamiento de la zona en cuestión. Se trata como se ha dicho durante todo el proyecto de un terreno al Norte de la carretera de la Pedrera, en su intersección de las vías férreas.

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo:		Planeamiento de desarrollo PLAN PARCIAL		
URBANO		Denominación PP EL SUEÑO		
Situación Zona de viviendas aisladas y adosadas – zona de baja densidad.				
2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD				
Superficie sector (Ss)	Edificabilidad bruta (EB)	Edif. Residencial (ER)	Edif. terciaria (ET)	Edif. industrial (EI)
90.540 m²s	41.753,28 m²s	41.753,28 m²	0 m²	0 m²
Superficie computable (Sc)	Índice edif. Bruta (IEB)	Índice edif. Residencial (IER)	Índice edif. Terciaria (IET)	Índice edif. Industrial (IEI)
90.540 m²s	0,46 m²l/m²s	0,46 m²l/m²s	0 m²l/m²s	0,00 m²l/m²s
Sup. Ud. de Ejecución (Sue)		Red PRIMARIA incluida en el sector		Red PRIMARIA adscrita al sector
90.540 m²s		Viario (pRV): 2.338,31 m²		Viario (pRV): 0 m²
S. dotacional existente (Sde)		P. público de naturaleza urbana(pQL): 0 m²		P. público de naturaleza urbana(pQL): 0 m²
0 m²s		Equipamientos (pED): 0 m²		Equipamientos (pED): 0 m²
% RESERVA VPP 0%				Vías Pecuarias/ pNL 0 m²
Área de REPARTO				
Sar= 90.540 m²		E= 0,00 Udas		C.H. = 0,00
Aprovechamiento TIPO				
Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²				
3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Pendientes de la Ordenación que se apruebe definitivamente.				
LUCRATIVO:				
Residencial	67.344 m²	Dotacional privado	0 m²	Terciario: 0 m²
ZONAS VERDES:		EQUIPAMIENTOS:		RED VIARIA:
Áreas de juego(AL):	m²	Recreativo-deportivo(RD):	m²	Viario de tránsito (RV): m²
Jardines(JL):	m²	Educativo-cultural (ED):	m²	Áreas peatonales(AV): m²
suma Z. VERDES	0,00 m²	Asistencial (TD):	m²	Aparcamiento (PV): m²
		Adm.- Institucional(AD):	m²	Suma RED VIARIA 7.351 m²
		Infr.-Servicio urbano(ID):	m²	
		Dotacional	m²	
		Múltiple(DM):	m²	
		Dotacional-Residencial(DR):	m²	
		suma EQUIPAMIENTOS	15.845 m²	
4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES				
Uso dominante :		usos compatibles:	Usos prohibidos:	
Residencial		Terciario y dotacional	Industrial	
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD				
ZONAS:	A4.1	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General		
OBSERVACIONES:				
1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.				
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo. Son valores definitivos ya que el PP ya está ejecutado.				

3. La altura en cada manzana, se establece para cada zona en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

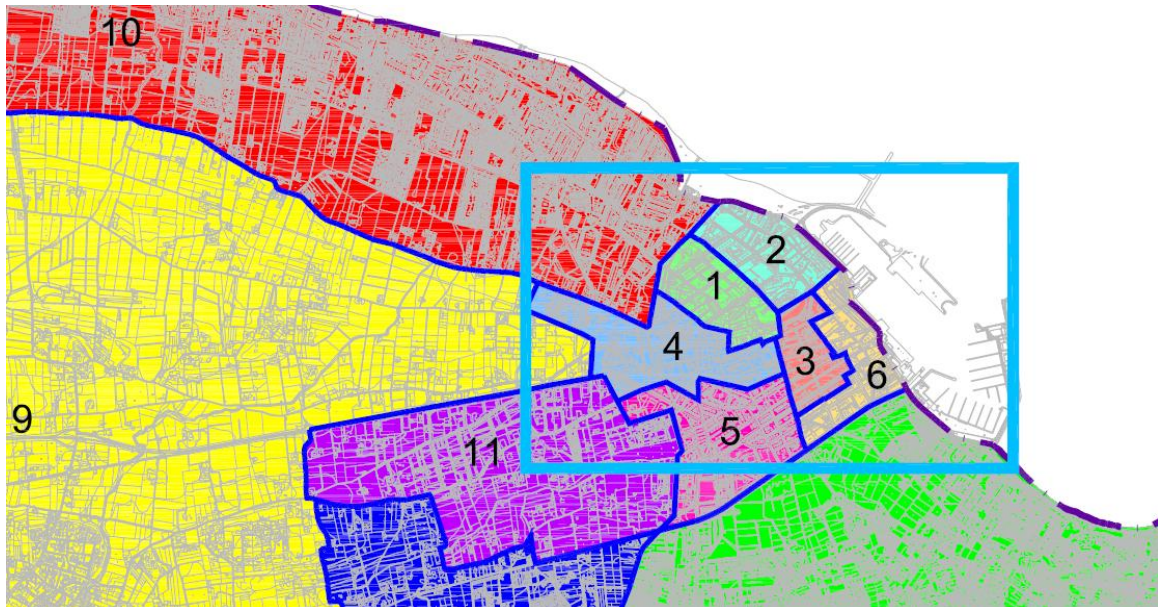




4. Transporte












En este apartado se analizará la influencia de la zona indicada para albergar la nueva estación de ferrocarril y autobús, en su relación con el transporte en la ciudad de Denia.

Para conocer, sin embargo, toda la información referida al tráfico, no sólo de la zona a la que se refiere este anejo, sino de toda la ciudad de Denia se deberá acudir al proyecto general “proyecto de reordenación y mejora del puerto de Denia” y a su anejo “PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y ESTUDIO DE TRÁFICO”. En él se analiza el tráfico existente en cada zona, urbano e interurbano, la red viaria, estacionalidad, puntos conflictivos y transporte público, en lo referido a lo que atañe al actual anejo.

En la siguiente figura se puede observar una división de ciudad de Denia y su periferia, dividida en 11 zonas diferenciadas (algunas no se ven completamente en la figura).



LEYENDA	
	TERMINO MUNICIPAL
	ZONAS DE TRANSPORTE

ZONA TRANSPORTE	NOMBRE
1 	ROQUES
2 	BAIX LA MAR
3 	CASTILLO-SALADAR B
4 	ZONA CENTRO
5 	SALADAR A
6 	PUERTO
7 	MONTGÓ-ROTES
8 	LA PEDRERA
9 	MADRIGUERES SUD
10 	MARINES
11 	SANTA PAULA-MADRIGUERES NORD

La zona de la carretera de la Pedrera en su intersección con la vía del ferrocarril, es la que se analiza en este apartado, la cual se encuentra en la zona 11 correspondida a Santa Paula- Madrigueres Nord.