

PLAN GENERAL DE REDOVÁN

(ALICANTE)

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

TEXTO REFUNDIDO QUE CUMPLIMENTA EL ACUERDO DE LA C.T.U. DE 11-05-2007

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVÁN

MIGUEL GARULO MUÑOZ arquitecto, D.T.U., director del equipo redactor

1. OBJETO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las DD.DD.E.E.U. y O.T. del Plan General de Redován tienen por objeto, tal como señala el artículo 43 de la LUV *establecer criterios y estrategias para adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalidad e identificar los objetivos fundamentales del Plan General, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas.*

El **precedente Plan General de Redován** (aprobado definitivamente el 19-12-1985 -BOPA 11-03-1986-, tras una larga tramitación cuya fecha inicial puede fijarse en el acuerdo plenario de 20-09-1979) que partía de unos condicionantes sociales, demográficos y, a fin de cuentas, económicos, completamente diferentes a los actuales, **puede considerarse completamente superado** en lo que atañe a las circunstancias relacionadas con el proceso urbano: desde la demografía (4.424 habitantes en el censo de 1981, 5.806 en el Padrón municipal a 1-01-2002, momento de formulación del Avance/Concierto de la Revisión del Plan, y 6.645 a 1-01-2005); el ciclo económico general de la nación (más de diez años de depresión frente a un ciclo de mayor duración expansivo); la situación del municipio (agrícola de temporeros en gran parte en aquellos años, cuando hoy recibe una importante colonia de inmigrantes laborales); o las puramente legales (leyes nacionales de 1990/92 y 1998; leyes autonómicas LRAU de 1994 y LUV de 2005).

No obstante el Plan General de 1985 ha proporcionado un marco básicamente adecuado para el desarrollo de la población en todo lo que se refiere al suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbanizable programado que se han incorporado al proceso urbanístico **por lo que el nuevo Plan General mantendrá sin variaciones sustantivas el marco actual para el suelo urbano consolidado y los sectores en ejecución.**

El objeto del nuevo Plan es **ofrecer suelo suficiente a las nuevas demandas, de acuerdo con las tendencias que se dan tanto en Redován como en su entorno en el modo de ocupación del territorio, pero dentro de un rigor de planeamiento que impida la desvirtuación del modelo de crecimiento de la población,** evitando, por otra parte, de una manera decidida que ante la escasez de oferta se ocupe el suelo no urbanizable más valioso mediante cualquier coartada.

2. OPORTUNIDADES, PROBLEMAS Y OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.

2.1. Factores de carácter general.

La sociedad española se encuentra abierta al mundo y en especial a Europa, y al haber entrado en un espacio común, la recepción de inmigrantes de todo tipo (residentes de tercera edad, servicios, nuevas oportunidades empresariales) será continua en la costa mediterránea y su segunda línea. La movilidad general se traducirá en mayor demanda de alojamiento. Incluso las tendencias y las realidades sobre la estructura familiar (fortísima tasa de separaciones y envejecimiento general de la población española y europea) incide en una mayor demanda de residencia en todo el Arco mediterráneo.

2.2 Factores condicionantes del entorno supralocal.

La dinámica territorial, infraestructural, urbanística y económica de la gran área comprendida entre Alicante, Murcia y Cartagena, conoce una aceleración desconocida que se traduce en una enorme presión sobre su base física. Redován con 9,463 km² de superficie es un mera pieccecita en el ámbito al que pertenece. No le es posible, en el supuesto de que así lo pretendiera, apartarse de ese crecimiento general de la zona y de sus consecuencias y menos aún pretender cerrar su término a los flujos que vienen de los colindantes.

2.3. Factores condicionantes de carácter local.

Los factores propiamente locales (si bien dada la superficie del término es difícil colocar el límite con los vecinos Orihuela, Callosa y Benferri), podrían agruparse en:

a. Factores ligados al medio natural.

Redován es propiamente la ladera oeste y suroeste de la Sierra de Callosa, virtualmente inocupable por sus pendientes, características visuales, estéticas y naturales (aproximadamente el 40 por 100 del término) y una llanura aluvial a sus pies (el suelo restante).

Aunque los nuevos desarrollos quieran plantearse siguiendo la ubicación *natural* del asentamiento inicial (en el punto de encuentro de los dos componentes geográficos) la escala de las nuevas demandas y las propias condiciones de las áreas no ocupadas aún llevan a concluir que no hay otra posibilidad que proseguir ocupando el llano en las áreas no afectadas por el riesgo de inundación.

b. Factores ligados a las características específicas de la configuración histórica del sistema urbano de Redován.

Redován ha sido tradicionalmente un núcleo *serviente* de Orihuela, cabeza de la red urbana de la comarca y de la que apenas dista 4 km, y de Callosa del Segura, núcleo también de bastante fuerza (a 2 km). Recientemente se ha ido consolidando sobre la carretera nacional N-340 un nuevo asentamiento, el barrio de San Carlos, también al servicio de otros núcleos: las zonas industriales creadas por Orihuela y Cox sobre la N-340, su propia situación muy próxima al enlace con la autopista A-7, etc.

El nuevo modelo territorial ante esta realidad: dos asentamientos muy poco religados entre sí, con demandas de distinto orden en cada uno de ellos, tiene que generar oportunidades en ambos.

c. Factores ligados a la adaptación del sistema urbano a los requerimientos del desarrollo económico a medio y largo plazo.

La ejecución, por iniciativa municipal, de los tres sectores denominados en el PG 1985, B-4, B-5 y B-7 (en total 578.494 m², frente a los 491.280 m² de todo el suelo consolidado en el núcleo central) ha mostrado una capacidad político-administrativa verdaderamente satisfactoria. La rápida ocupación que están teniendo –en especial el B-4 y B-5– señalan que el modelo en el que se insertan es no solo viable sino adecuado para las demandas que se generan en la zona.

Un tratamiento *homólogo* al de estos sectores para los nuevos que se incorporen al proceso urbano permitirá una continuidad de la trama que se ha creado y garantizará su gestión.

3. OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL

La voluntad social de actuar sobre la realidad urbana y territorial de Redován y la determinación política de su Corporación municipal, se concreta en los **objetivos fundamentales de la ordenación urbanística y territorial** siguientes:

3.1. Objetivos y propuestas a nivel regional y comarcal.

La ausencia de planeamiento director en niveles regionales en la Comunidad Valenciana hace que las actuaciones públicas de nivel regional no puedan considerarse globalmente a través de un instrumento de integración y coordinación de las mismas y no existe ningún documento con cualquier tipo de racionalidad territorial supramunicipal que integre al municipio de Redován (salvo en lo que atañe al PATRICOVA).

Las grandes opciones estatales (política de infraestructuras aeroportuarias, portuarias, de carreteras, ferrocarriles (AVE en especial), e hidráulicas (trasvase, trasvase/no trasvase del Ebro) e incluso regionales (carreteras, medio ambiente e hidráulicas) en el territorio así como las opciones no directamente territoriales (turismo, inmigración, acción social y extranjería, que son sin duda los mayores protagonistas del proceso urbano en la comarca), no admitirán, obviamente, variaciones nacidas desde un pequeño municipio como Redován, y simplemente habrán de ser adoptados como constricciones externas.

No obstante, se establece como objetivo prioritario **la integración de la población inmigrada**, tanto de tercera edad como trabajadora en la población, evitando cualquier incentivo a la creación de áreas segregadas.

3.2. Objetivos globales a nivel municipal.

El objetivo prioritario es la **generación de un modelo de ocupación del territorio legible, versátil y capaz de mantener los valores perceptivos del núcleo central y crearlos en el Barrio de San Carlos, a la vez que permita un desarrollo urbano sin estricciones durante un largo período.**

El uso residencial será prioritario y prácticamente excluyente dentro del núcleo tradicional de la población y en los nuevos sectores residenciales.

El uso industrial/terciario de distribución, logístico, etc., tendrá suficientes reservas de suelo para que no presione sobre el suelo no urbanizable ni excluya a Redován de la excepcional dinámica que las actividades productivas ofrecen a lo largo del eje de la N-340 y de la CV-900.

En otras palabras, dar un soporte suficiente en Redován a las actividades humanas actuales y probables durante un lapso amplio conservando e incluso mejorando la calidad de vida y los valores funcionales, estéticos y sociales de la población existente y, en particular, creando en el Barrio de San Carlos una imagen urbana que permita trascender su mera presencia de poblado carretero.

Estos objetivos globales se concretan mediante las *directrices* siguientes:

A. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

A.1. Utilización racional del suelo.

A.1.1. Criterios de ocupación del suelo.

La incorporación al proceso urbano de suelos actualmente vacantes se producirá mediante **desarrollos semiextensivos**, en el caso de usos residenciales de media/baja densidad y en los usos industriales/terciarios, de edificación retranqueada con ocupación parcial de solar.

A.1.2. Índice máximo de ocupación del suelo.

El índice de edificabilidad bruta en sectores residenciales no excederá de **0,35 m²/m²_s**, en sectores logísticos-terciarios de este mismo índice, y los industriales de **0,50 m²/m²_s**. Podrán disminuirse hasta un 25 por 100 pero nunca superarlos.

Estos índices se proponen homogéneamente para todos los sectores del término puesto que ni la dimensión de éste ni sus vocaciones justificarían diferencias intersectoriales que no procedan de sus usos globales. No obstante *en las áreas de suelo urbano semiconsolidado* que se regularicen mediante unidades de ejecución *podrán mantenerse los índices de edificabilidad previamente existentes* en el ámbito de su delimitación.

A.1.3. Criterios para eventuales incorporaciones de nuevos terrenos al proceso urbanizador en principio no previstas por el Plan.

Solamente podrán incorporarse nuevos terrenos al proceso urbanizador cuando ocupen áreas situadas entre el suelo urbano o sectores urbanizables y elementos de la red estructural viaria (autopista/CN-340; y nueva ronda oeste, equipamiento privado dotacional y carretera de Orihuela) que conformen recintos cerrados.

Mientras no se revise el Plan dicha incorporación al suelo urbanizable residencial solamente será admisible cuando la programación de los sectores colindantes, pormenorizados o delimitados, de esta clase de suelo se hubiere aprobado definitivamente.

En el supuesto de suelo industrial en el núcleo central de la localidad, cuando el Ayuntamiento admita su oportunidad.

A.1.4. Secuencia lógica del desarrollo de los sectores y unidades previstas en el planeamiento.

Aunque quedan todavía 3 pequeños sectores sin programar previstos ya en el Plan General 1985, dada su pequeña dimensión, los dos sectores realmente nuevos previstos (uno residencial y otro industrial) así como las unidades de ejecución definidas en suelo urbano propuestas, pueden y deben programarse inmediatamente.

Los sectores urbanizables delimitados (dos residenciales, uno en cada uno de los núcleos y uno industrial) se podrán programar cuando lo hayan efectuado aquellos sectores con los que colindan.

A.1.5. Criterios de preservación del suelo no incorporable al proceso urbano.

Todos los suelos incluidos en la categoría de suelo no urbanizable protegido, en todas sus variedades, no son incorporables al proceso urbano aunque sí puedan incluirse en parques públicos naturales por aplicación de la LOT.

Los terrenos afectados por riesgo de inundación (2 y 6), excepto los ya incluidos en suelo urbano por su consolidación o en el urbanizable por el Plan General 1985 no son incorporables al proceso urbano aunque igualmente puedan incluirse en parques públicos naturales. No obstante los terrenos situados entre el Camino de la Escorrata y la carretera de Orihuela (CV-900) podrán incorporarse siempre que el preceptivo Estudio de inundabilidad no lo desaconseje.

El restante suelo no urbanizable común tampoco podrá ser incorporable, salvo revisión del Plan, excepto el situado entre el sector SUZP-R4, la autopista y la CN-340 señalado en el epígrafe A.1.3, para evitar conurbaciones no deseables con el término municipal de Orihuela.

A.2. Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad.

A.2.1. Límite potencial de suministro de agua en el municipio.

Aunque en la situación actual, *la demanda global para abastecimiento a poblaciones en el ámbito de la Confederación Hidrográfica del Segura excede a las asignaciones prevista para este uso, lo que genera un importante déficit* [informe del Comisario de Aguas de 21-11-2005] **la próxima construcción de las desaladoras de Torrevieja y de San Pedro del Pinatar, permitirá garantizar el suministro de agua** en toda la comarca de la Vega Baja, para usos residenciales e industriales.

En particular, los nuevos desarrollos previstos en Redován (menos de 900 viviendas en suelo urbanizable pormenorizado nuevo incorporado en la presente Revisión y algo menos de 1.450 viviendas en el delimitado) son realmente muy reducidos en proporción de los propuestos en la práctica totalidad de la comarca, lo que en pura equidad ya permitiría garantizar el suministro de agua a los mismos.

En cualquier caso, para justificar la programación los sectores deberán disponer de una dotación de 250 litros/habitante/día en los residenciales y de 100 litros/100,00 m² en los terciarios e industriales.

Así pues, a techo de Plan General, y suponiendo una ocupación real residencial de un 75 por 100 de la capacidad total del techo máximo potencial (4.191 viviendas en suelo urbano y 3.787 en suelo urbanizable) y una ocupación teórica de 3 personas/viviendas, el límite potencial de suministro de agua en el municipio sería de 4.488 m³/día ó 1,64 Hm³/año, magnitud muy baja frente a los 80 Hm³/año que suministrará al sistema del Taibilla la nueva desaladora de Torrevieja (y los 24 Hm³/año de la de San Pedro del Pinatar, etc.).

A.2.2. Criterios exigibles a las actuaciones para la mayor reutilización de aguas residuales.

El criterio general es la conexión de todas las actuaciones a la red general que lleve las aguas residuales a la E.D.A.R. de Callosa, garantizando la ausencia de pérdidas en su transcurso, salvo que se garantice la depuración secundaria/terciaria (según uso final) en el mismo sector o en las instalaciones que autorice la Entidad de saneamiento de aguas del Sistema Callosa.

En cualquier caso las actuaciones tendrán que sufragar el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación.

A.2.3. Compatibilidad de usos en zonas de captaciones y de protección de masas de aguas.

En el término de Redován no existe ningún cauce público (y menos con aguas fluyentes). La protección total de la Sierra de Callosa garantiza una cierta recarga de acuíferos.

En los sectores urbanizables atravesados por la Rambla de Abanilla, se adscribirá al dominio público un cauce de suelo no urbanizable especialmente protegido de 10,00 m de anchura con una banda de protección lateral de al menos 25,00 m con calificaciones no lucrativas (espacio libre y viales).

A.3. Protección del medio natural.

A.3.1. Estrategia y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación especial.

El elemento paisajístico esencial en toda la porción central de la Vega Baja es la Sierra de Callosa del Segura, prácticamente en su totalidad en el término de Redován, propiedad del municipio y estará siempre clasificado como suelo no urbanizable protegido con rigurosa interdicción de cualquier uso contrario a su vocación de emisor de vistas por excelencia.

El LIC “Sierra de Callosa” se delimita en la Sierra a partir de la cota aproximada de 20,00 m por encima de los puntos más elevados del casco urbano en la zona de Vagonetas, encontrándose en su totalidad dentro del suelo de titularidad municipal (y como se ha dicho en suelo no urbanizable protegido).

La Microrreserva “El Peñón de la Lobera”, se ha de clasificar, también, como suelo no urbanizable protegido. Las pequeñas porciones que no sean de titularidad municipal pueden ser integradas en parques públicos naturales a los efectos del artículo 13.6 de la LOT.

A.3.2. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable.

Los terrenos del término municipal no clasificados en el Plan General 1985 como urbanos o urbanizables, ubicados en la Sierra de Callosa, emisores de vistas, y que no se hallaren en la actualidad con una ocupación constructiva apreciable han de integrarse en el suelo no urbanizable protegido.

Aunque el LIC “Sierra de Callosa” y la Microrreserva “El Peñón de la Lobera” están contenidos en el suelo no urbanizable protegido, sus utilidades seguirán las pautas de la normativa sectorial que los regula.

Los restantes terrenos no incluidos por el Plan en el suelo urbano o en el urbanizable conforman el suelo no urbanizable común.

Dentro de esta última categoría de suelo únicamente podrán devenir suelo urbanizable las áreas situadas entre viario estructural y sectores de suelo urbano o urbanizable, con las exigencias del artículo 13.6 de la LOT

A.4. Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.

A.4.1. Criterios para la elaboración del Catálogo y declaración de Bienes de Relevancia Local.

La ausencia de cualquier referente arquitectónico medianamente interesante en el trazado de Redován hace virtualmente innecesario un Catálogo. No obstante cabrían en él los dos únicos edificios con alguna individualización sobre la grisura del paisaje urbano: Ayuntamiento e Iglesia.

Como Redován ha suministrado algunos hallazgos interesantes del mundo ibérico y también del periodo del bronce, aunque los yacimientos estén casi desaparecidos o agotados, caben asimismo dentro del Catálogo.

Cualquier hallazgo arqueológico conllevará la declaración de BRL y su inclusión en el indicado Catálogo.

A.5. Revitalización del Patrimonio Rural.

La fragmentación de las explotaciones agrarias, la invasión de edificaciones y la presión de las infraestructuras sobre la pequeña superficie del término municipal hacen que el patrimonio rural sea casi inexistente.

A.5.1. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamientos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

La superficie mínima de parcela será la de la Unidad mínima de cultivo (Decreto 217/1999 del Gobierno valenciano), 2,5 ha en secano y 0,5 ha en regadío, sin perjuicio de las segregaciones autorizadas en su epígrafe 3.

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable respetarán lo dispuesto en el artículo 21 de la LSNU y no podrán disponerse en el suelo afectado por el riesgo de inundación 2.

A.6. Prevención de riesgos naturales o inducidos.

Las dos unidades fisiográficas fundamentales en Redován, la Sierra y la Huerta presentan sendos riesgos naturales radicalmente distintos: en la unidad plana, el riesgo es el de inundación, concretado en la porción sur del término en donde es de grado 2 y grado 6 (PATRICOVA); en la unidad montañosa, el riesgo fundamental es el incendio en la parte arbolada y la erosión en toda ella.

Las actuaciones para la prevención de dichos riesgos serán:

a. Frente al riesgo de inundación.

Respeto a las directrices del PATRICOVA y realización de estudios de inundabilidad para las transformaciones previstas (sector SUZP-R1, afectado en un 70 por 100 de su superficie) o las permisibles en ciertos casos (terrenos sitos entre el camino de La Escorrata y la carretera de Orihuela). Restricción absoluta para cualquier otra incorporación al proceso urbano en los restantes terrenos afectados por el riesgo de inundación.

b. Frente al riesgo de incendio.

En las áreas repobladas de la Sierra de Callosa, vigilancia activa frente al fuego. En la zona calificada como parque público, cumplimiento del Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana (Decreto 163/1998). A lo largo del borde nordeste del suelo clasificado como urbano o urbanizable preparación de una franja de 25 m de anchura separando las zonas edificables de la forestal y de un camino perimetral a lo largo del indicado borde.

B. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

B.1. Mejora de los entornos urbanos.

B.1.1. Criterios, estrategias y objetivos de intervención en el núcleo histórico y áreas degradadas.

Aunque realmente no quepa considerar el núcleo más antiguo de Redován como núcleo histórico, sí se trata de un área con cierta tendencia a la degradación por lo que el Ayuntamiento deberá plantear la mejora de su urbanización, especialmente mediante un tratamiento de la pavimentación de las calles que unifique el espacio público, apoyándose asimismo en algunos elementos arbolados.

La otra área con tendencia a la degradación es la zona del Rincón: los criterios de intervención son similares: mejora del tratamiento del espacio público y en este caso, creación del camino de borde con el monte, a espaldas de las actuales edificaciones periféricas. Asimismo la realización del sector SUZPR-2 dará mayor consistencia al barrio.

La actuación en las áreas periféricas degradadas (sector de industrias molestas e insalubres y peligrosas al noreste del cementerio) para la integración de su paisaje en la localidad, articulando la transición entre ésta y el entorno rural, se habrá de establecer eliminándolas y sustituyéndolas por una zona residencial de baja densidad.

B.1.2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje.

El Plan no delimita directamente ninguna área en la que se deban formular Estudios de paisaje dado que la porción de la Sierra afectada por las canteras en proceso de clausura está sometida a los planes de regeneración de las mismas autorizados por la autoridad ambiental.

En el caso de no lograr el resultado esperable, toda el área afectada por las canteras deberá ser objeto de un Estudio de paisaje que proponga las medidas necesarias para culminar su regeneración.

B.1.3. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones.

Para generar superficies dotacionales razonables, los nuevos sectores propuestos son de dimensión suficiente para obtener los módulos necesarios. En principio cualquier nuevo sector de suelo urbanizable debe generar una reserva dotacional no inferior a 11.000 m² y alguna otra dotación social, administrativa o deportiva no inferior a 1.250 m².

B.1.4. Criterios urbanísticos para el planeamiento de desarrollo que favorezcan la calidad del ambiente urbano y la calidad de la ordenación y de la arquitectura.

El tratamiento de baja/media densidad propuesto por el Plan debe acompañarse de una calidad de la propia urbanización que cree un ambiente urbano agradable y reconocible. Dadas las características climáticas de Redován se confiará una parte importante de esta misión al tratamiento arbolado de las aceras, completamente obligado en los nuevos desarrollos.

Para ello, las nuevas calles presentarán –salvo elementos puntuales de conexión con el viario existente en el suelo urbano- aceras de 2,00 m de anchura como mínimo, siendo el estándar de 3,50 m para calles de 15,00 m de sección.

Igualmente, los perfiles longitudinales de las calles deben estar formados por el menor número posible de segmentos con cambio de pendiente y conformar, en lo posible, perfiles con cierta concavidad.

Todas las ordenanzas zonales incorporarán el deber de armonización de las edificaciones con el lugar y las construcciones vecinas, así como la exclusión de terminaciones vistas con materiales de tipo semiacabado.

B.2. Transporte público.

Dada la dimensión de la localidad no cabe plantear un sistema de transporte público (excepto taxis o autobuses con salida y llegada desde otra ciudad –normalmente Orihuela-).

No obstante, el tratamiento previsto para la CN-340 y el Camino de la Sierra, con vías de servicio laterales, y las secciones propuestas para las vías de ronda, permitirán una buena acomodación de paradas interurbanas de estos medios de transporte.

B.3. Equipamientos y dotaciones públicas.

El objetivo esencial es el de seguir manteniendo el servicio educativo sin déficits, lo que garantizarán las reservas docentes previstas en los nuevos sectores de planeamiento [el SUZP-R4, ordenado pormenorizadamente, la superficie docente reservada, de 15.902 m² es muy superior a la exigible, 6.374,83 m²; y más aún se impone para los sectores no pormenorizados, SUZD-R1 y SUZD-R2, en donde habrán de ser, respectivamente, de 17.000 m² y de 15.000 m² en lugar de 7.516 m² y 6.044 m², respectivamente, en función de las reservas previstas en el ROGTU].

Para las restantes dotaciones públicas esperables dichos sectores (y los previstos en el Plan General 1985) suministrarán asimismo reservas suficientes de carácter local (como una piscina cubierta ya prevista en el sector SUZP-R1).

Para las dotaciones supralocales (partiendo de la población teórica a final de Plan) el Ayuntamiento de Redován debe articularse con los colindantes: Orihuela y Callosa en especial. Por otra parte la enajenación de elementos del Patrimonio municipal del suelo permitirá, en su caso, hacer frente a la creación de alguna dotación supralocal si fuere necesaria.

B.4. Acceso a la vivienda.

Los objetivos de la política de vivienda que se concluyen del estudio de demanda formalizado como anexo a la Memoria, dada la índole de la misma y la situación actual equilibrada de Redován, son los de mantener el equilibrio presente de modo que cualquier incorporación al proceso urbano de suelo urbanizable conlleve una reserva de edificabilidad residencial lucrativa adscrita a regímenes de protección pública, sin perjuicio de poder acogerse voluntariamente los promotores a esta modalidad de edificación.

Este porcentaje será, como mínimo del seis por ciento (6,00 %) del total de la edificabilidad residencial, sin perjuicio de las variaciones al alza que se necesiten para generar, en lo posible, manzanas completas con esta calificación.

Por otra parte, en el suelo urbano, cualquier sustitución de usos industriales por usos residenciales se deberá adscribir a la edificación de viviendas acogidas a protección pública.

C. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

C.1. Criterios y fines de la clasificación y calificación del suelo.

En el núcleo central de la localidad los criterios y fines de la clasificación y calificación son:

1°. Mantener básicamente, las clasificaciones y calificaciones del suelo derivadas del Plan General de 1985, bien por su grado de colmatación, bien por su ejecución avanzada, bien por su pertinencia.

En particular se mantiene el tratamiento del parque urbano en el borde nordeste de la localidad.

2°. Regenerar, conforme por otra parte con la exigencia de la autoridad medioambiental, la zona noroeste del núcleo actualmente muy degradada por la instalación de actividades molestas, insalubres e incluso peligrosas, adoptando una calificación residencial de baja densidad que incentive la salida de aquéllas.

3°. Prever un nuevo ensanche homólogo con el que se ha realizado exitosamente mediante el sector SUZE-B4 al suroeste de la población.

4°. Rematar definitivamente el borde sureste con el planeamiento pormenorizado de los sectores SUZP-R1 (anterior B-6) y SUZP-R2 (anterior B-3).

5°. Mejorar la ordenación o completarla en los sectores de las Vagonetas y del cementerio, mal definidos en el Plan General 1985.

En el núcleo de San Carlos los criterios y fines son:

1°. Dar forma urbana al núcleo hoy existente, sin ningún carácter por su formación como núcleo de carretera disperso con instalaciones de tipo industrial y sin ninguna personalidad.

2°. Dada la nueva función que está adquiriendo la antigua carretera nacional 340 entre Cox-Callosa y Orihuela casco, ordenar el espacio industrial existente al oeste de la misma y crear unos desarrollos residenciales capaces de satisfacer la demanda con unos módulos muy superiores en calidad a la que se propone en los municipios adyacentes.

En el suelo no urbanizable los criterios y fines son:

1°. Proteger aún más la Sierra de Callosa de cualquier agresión.

2°. Restringir la ocupación del suelo no urbanizable al aumentar la oferta urbana en los nuevos sectores y controlar los usos del mismo de manera más rigurosa.

3°. Excluir, prácticamente, de cualquier uso edificatorio el suelo situado al sur del término, afectado por el riesgo de inundación 2.

C.2. Condiciones objetivas de clasificación de nuevos suelos urbanizables.

Las posibilidades de clasificación de nuevos suelos urbanizables respecto a los propuestos en el Plan se limita a los señalados en el epígrafe A.1.5. anterior, es decir, las áreas situadas entre el camino de la Escorrata y la carretera de Orihuela (previo estudio de inundabilidad) que completan el anillo externo al sector SUZE-B4, prolongando el sector SUZP-R1; y las situadas en San Carlos entre el sector SUZP-R2, la autopista, la CN-340 y el núcleo de San Carlos.

C.3. Criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento en suelo urbano.

C.3.1. Por lo que respecta a la modificación de la intensidad de uso establecida en edificación con tipología de manzana cerrada (altura y fondo edificable), elemento de la ordenación estructural, únicamente podrán modificarse en los supuestos de planeamiento de mejora con las siguientes condiciones:

1°. Solamente podrá formularse en la zona A-2 *Ampliación de casco* y la ordenación tendrá que englobar a una manzana completa como mínimo, manteniendo los mismos criterios de altura y fondo en todas sus fachadas.

2°. La relación ancho de calle/altura de la edificación habrá de mantenerse igual o superior que la establecida inicialmente por el Plan en la manzana.

3°. La edificabilidad resultante en plantas superiores a la baja deberá ser igual o inferior a la preexistente en dichas plantas.

4°. La altura máxima no podrá exceder de cuatro (4) plantas, es decir de baja y tres más (PB + 3), y trece metros (13,00 m).

C.3.2. El incremento de la edificabilidad neta en las zonas planeadas con edificación en tipologías basadas en el bloque exento o adosado, solamente podrá darse en el marco de una modificación general para todos los sectores y zonas del término, evitando cualquier discriminación entre los mismos.

C.3.3. Se podrán formular estudios de detalle para el reajuste de rasantes en todo el suelo urbano y urbanizable.

C.3.4. Se podrán formular estudios de detalle para ordenar volúmenes, creando incluso nuevos viales, en todas las áreas de uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (R_{UBA} y R_{MBA}) y de uso residencial múltiple en edificación en bloque exento (R_{MBE}) manteniendo las alturas y edificabilidades máximas previstas en el Plan. En la zona de manzana cerrada A-2 podrán abrirse calles peatonales siempre que su sección no sea inferior a 10,00 m y las viviendas que tengan fachada a las mismas la tuvieren también a las alineaciones exteriores de la manzana, en otro caso deberán respetar lo indicado en el epígrafe C.3.1.

San Juan de Alicante/Redován, 16 de enero de 2006/1 de junio de 2007

EL ARQUITECTO, DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR DEL PLAN GENERAL,

fdo: Miguel Garulo Muñoz

ÍNDICE

1 OBJETO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	página	2
2. OPORTUNIDADES, PROBLEMAS Y OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL	página	3
3. OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL	página	4
A. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD	página	6
A.1. Utilización racional del suelo	página	6
A.2. Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad	página	8
A.3. Protección del medio natural	página	9
A.4. Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural	página	10
A.5. Revitalización del Patrimonio Rural	página	11
A.6. Prevención de riesgos naturales o inducidos	página	11
B. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	página	12
B.1. Mejora de los entornos urbanos	página	12
B.2. Transporte público	página	14
B.3. Equipamientos y dotaciones públicas	página	14
B.4. Acceso a la vivienda	página	14
C. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN	página	15
C.1. Criterios y fines de la clasificación y calificación del suelo	página	15
C.2. Condiciones objetivas de clasificación de nuevos suelos urbanizables	página	16
C.3. Criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento en suelo urbano	página	16