



MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA ORDENACIÓN DE SUELO
URBANO DEL POLIGONO
INDUSTRIAL SAN CARLOS DEL
PGMOU DE REDOVÁN (Alicante)

REDOVÁN, OCTUBRE DE 2011 C.I. : RD1101

ÍNDICE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A. DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA	2
1 <u>OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.</u>	2
2 <u>ANTECEDENTES.</u>	4
3 <u>MEMORIA INFORMATIVA.</u>	5
3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.	5
3.2 ESPACIOS PROTEGIDOS ALEDAÑOS AL POLÍGONO INDUSTRIAL.	14
3.3 DESCRIPCIÓN PAISAJÍSTICA DEL ÁMBITO.	15
4 <u>MEMORIA JUSTIFICATIVA.</u>	18
4.1 FUNDAMENTOS TÉCNICOS, AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN.	18
4.2 FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN.	20
4.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VIABILIDAD DE LOS CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN PROPUUESTOS.	26
4.4 PROPUESTA DE REUBICACIÓN DE SOLARES: VIABILIDAD DE AJUSTAR LOS DERECHOS DE PROPIEDAD A LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN ESCOGIDA.	28
4.5 JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO A LAS DIRETRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPALES.	28
4.6 JUSTIFICACIÓN DE LA NO VARIACIÓN DE REDES ESTRUCTURALES MUNICIPALES.	28
4.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO DISMINUCIÓN DE LOS MÓDULOS DE SUPERFICIES DOTACIONALES DEL POLÍGONO	29
5 <u>PLANOS DE INFORMACIÓN</u>	30
B. DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA	31
1 <u>PLANOS DE ORDENACIÓN</u>	31

A. DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA

1 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El Excmo. Ayuntamiento de Redován ha encargado a Cauce, Proyectos y Obras, S.A. la “Modificación Puntual de la ordenación de suelo urbano del Polígono Industrial San Carlos del PGMOU de Redován (Alicante)”.

Tal y como se describe secuencialmente en el apartado de Antecedentes del presente documento, el polígono industrial San Carlos pasó a ser suelo urbano una vez recepcionadas las obras de urbanización a finales de 2010. Paralelamente al transcurso de las obras se trató y finalmente aprobó la declaración de Paraje Natural Municipal del enclave denominado “La Sierra”, colindante al límite norte del polígono industrial.

En el momento actual todavía no se han edificado la mayoría de las parcelas destinadas a uso industrial ni equipamientos en el polígono industrial. Esta situación hace que se considere idóneo el análisis de alternativas de zonificación que ayuden a integrar los usos de las parcelas del polígono industrial con una zona especialmente sensible respecto a fauna y flora como es el Paraje Natural Municipal.

En ese sentido, el Objeto de la presente Modificación Puntual es el de analizar las posibles alternativas a la ordenación vigente y finalmente proponer un cambio de ordenación que redunde en una mejora de las condiciones ambientales y paisajísticas en la zona anexa al Paraje Natural, dentro del polígono industrial. La citada mejora pretende una transición entre el suelo urbano y el Paraje Natural Municipal “La Sierra”. Todo ello sin que suponga un menoscabo de las características de las parcelas adjudicadas con uso lucrativo del polígono. Para ello, las parcelas en las que se va a estudiar y proponer un cambio de uso son dentro del polígono, las colindantes al Paraje Natural Municipal.

Indicar que la presente Modificación Puntual se refiere única y exclusivamente a reordenación de usos en parcelas, sin proponer ningún tipo de modificación de las Normas Urbanísticas vigentes para el polígono San Carlos.

En los documentos de la presente Modificación Puntual se justificará detalladamente la alternativa elegida en el conjunto del suelo urbano objeto, demostrando que dicha alternativa respeta las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio municipales, que no se alteran los parámetros estructurales del polígono, que tampoco disminuye el nivel de dotaciones vigente para el mismo y que supone un beneficio público, medioambiental y paisajístico para el entorno del polígono y el Paraje Natural Municipal.

La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de la presente modificación puntual se ajustará a lo establecido en la ley 16/2005 de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana (LUV), y a su Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística.

2 ANTECEDENTES.

A los efectos de la tramitación de esta Modificación Puntual, es adecuado tener en cuenta entre otros los siguientes antecedentes:

Con fecha 8 de octubre de 1996, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Industrial San Carlos, supeditandolo a una previa aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General que afectaba a los límites del polígono.

Con fecha 18 de febrero de 1997 el presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo acordó tener por subsanado el anterior acuerdo y proceder a su publicación, lo que tuvo lugar en el BOP nº 56, de fecha 9 de marzo de 1.998.

Con fecha 12 de febrero de 2008 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 32, junto con las Normas Urbanísticas, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 11 de Mayo de 2007, por el que se declaraba definitivamente aprobado el Plan General del municipio de Redován (reseña en el DOCV de 8 de abril de 2008). En el citado Plan General aparecía el suelo objeto de esta Modificación Puntual como Suelo Urbanizable Industrial en ejecución (SUZE-B7).

Con fecha 26 de octubre de 2010 se publicó en el DOCV el Decreto 174/2010, de 22 de octubre, del Consell, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado La Sierra, en el término municipal de Redován, colindante en su extremo noroeste al Polígono Industrial San Carlos.

Con fecha 28 de diciembre de 2010 se levantó Acta de Recepción Definitiva de las obras de urbanización del Polígono Industrial San Carlos, formando parte desde esa fecha del Suelo Urbano del Municipio de Redován.

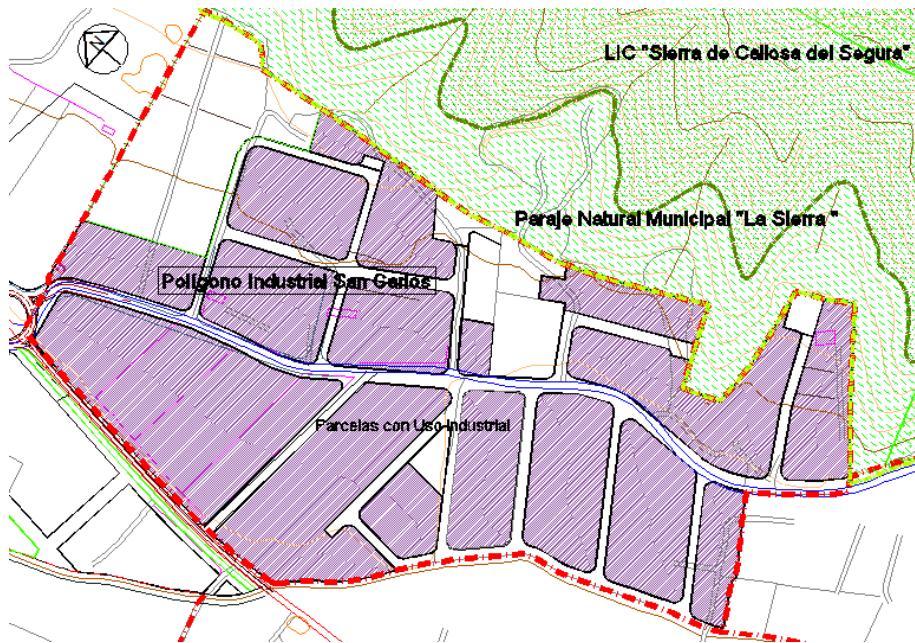
Con fecha 28 de marzo de 2011 (DOCV nº6.520 de 13 de mayo de 2011), se acordó en Pleno del Ayuntamiento de Redován, la suspensión de licencias de determinadas parcelas del polígono industrial San Carlos del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Redován, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

3 MEMORIA INFORMATIVA.

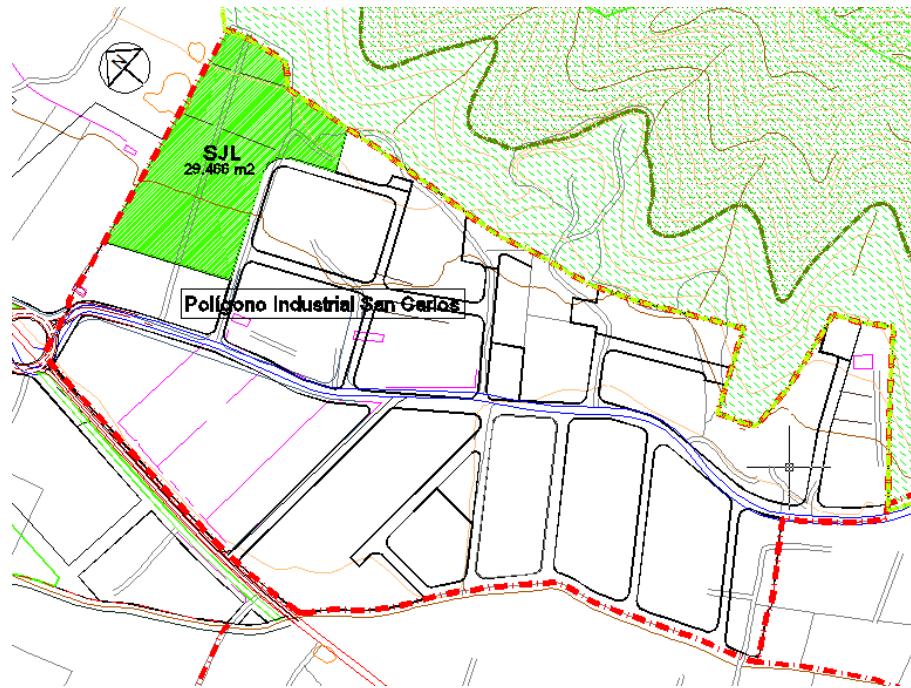
3.1 Descripción de la ordenación vigente del Polígono Industrial.

La ordenación vigente relativa al polígono San Carlos viene recogida pormenorizadamente en el Plano O.2-2 del Plan General del municipio de Redován e incluido en el plano nº3 de Información de la presente Modificación Puntual.

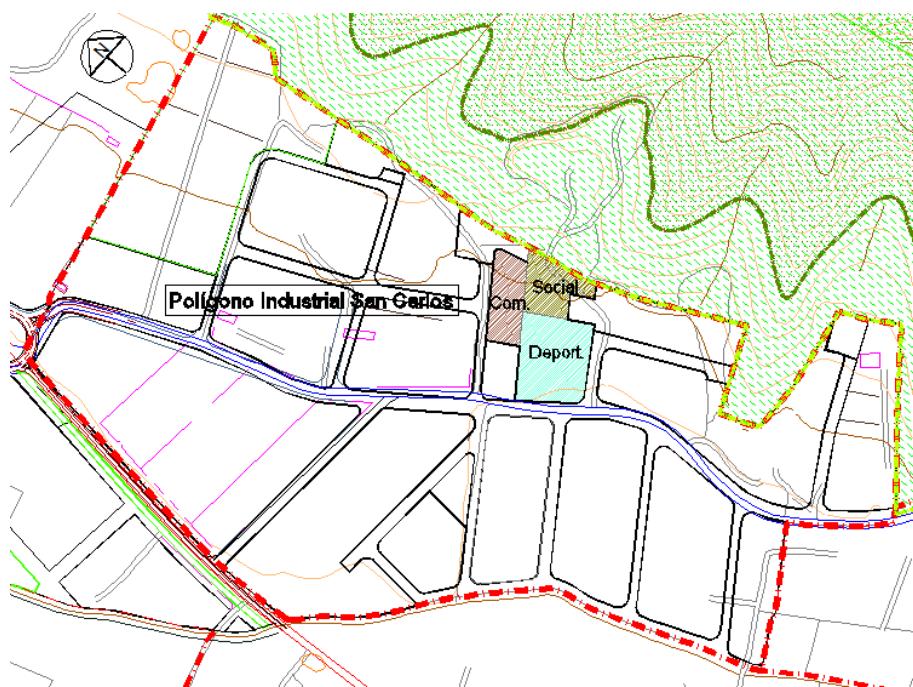
El uso industrial se ve reflejado en 16 manzanas del polígono con una superficie total neta de 203.919 m², desglosada por manzanas en el apartado 3.1.1 del presente documento. La siguiente imagen grafía las parcelas con uso industrial:



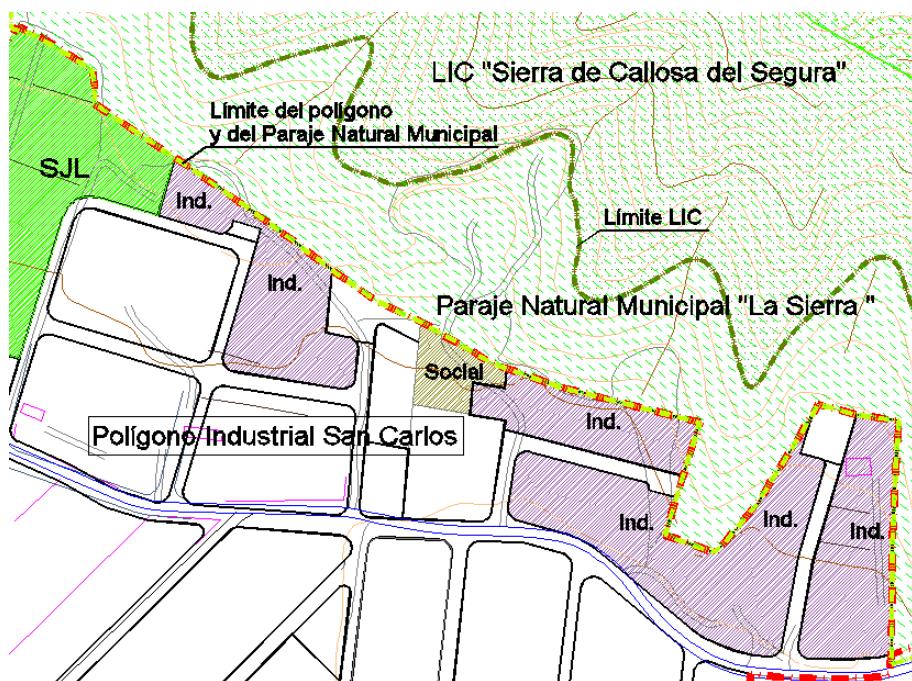
Respecto a las parcelas dotacionales, la ordenación aprobada contempla la concentración de la Zona Verde SJL en una única parcela al norte del polígono de 29.466 m², con orientación noreste-suroeste, tal y como muestra la siguiente imagen:



Los equipamientos deportivo, social y comercial se ubican agrupados al este del polígono en las manzanas 6 y 7, con una superficie total de 11.892 m².



Como se puede apreciar en el plano de ordenación vigente, el polígono industrial **linda al norte con el Paraje Natural Municipal** en una longitud de de 1.165 metros lineales, de los cuales, 171 metros lineales corresponden a la zona verde SJL y **781 metros lineales corresponden a uso industrial**. El resto corresponde a viario (138 m.l.) y equipamiento social (75 m.l.).



Vista detallada del límite del polígono coincidente con el Paraje Natural Municipal. Parcelas limítrofes sombreadas según usos vigentes.

3.1.1.- Superficies por usos

A continuación se desglosan las superficies del Polígono Industrial San Carlos por usos y manzanas:

- Manzanas uso Industrial:

<u>Manzana</u>	<u>Superficie</u>
○ Zb7-1	8.761,55 m ²
○ Zb7-2	12.535,47 m ²
○ Zb7-3	11.891,88 m ²
○ Zb7-4	10.667,49 m ²
○ Zb7-5	10.780,31 m ²
○ Zb7-6	1.906,39 m ²
○ Zb7-7	7.064,98 m ²
○ Zb7-8	18.426,25 m ²
○ Zb7-9	10.285,83 m ²
○ Zb7-10	37.443,11 m ²
○ Zb7-11	24.514,25 m ²
○ Zb7-12	5.624,43 m ²
○ Zb7-13	10.814,61 m ²
○ Zb7-14	13.811,26 m ²
○ Zb7-15	13.352,62 m ²
○ Zb7-16	6.039,53 m ²

TOTAL: 203.919,96 m²

- Zona verde de la red secundaria (SJL)..... 29.466,00 m².
- Equipamiento Deportivo de la red secundaria (SRD)..... 5.895,00 m².
- Equipamiento Comercial de la red secundaria (Zb7-com)..... 3.002,00 m².
- Equipamiento Social de la red secundaria (STD)..... 2.995,00 m².

El resto de superficie que abarca el ámbito está ocupada por viario.

La superficie Total del polígono es de 294.649,80 m².

3.1.2.- Parámetros urbanísticos del polígono

3.1.2.1.- Zonas Dotacionales

Como ya se ha desglosado, las zonas dotacionales se refieren Espacios Libres de Zona Verde, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social. A continuación se describen sus parámetros urbanísticos básicos:

Espacios libres.

Son las reservas para parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión, de propiedad pública.

Son espacios de uso público donde sólo se permiten las construcciones e instalaciones, con exclusividad de su servicio, siguientes:

- Puestos de socorro
- Aseos públicos
- Instalaciones específicas para juegos
- Almacén para aperos de jardinería.

Zona equipamiento deportivo

Es el espacio dedicado exclusivamente al uso deportivo.

Zona equipamiento comercial

Es el espacio dedicado exclusivamente al uso de comercio de cualquier tipo.

Zona equipamiento social

Es el espacio dedicado a uso asistencial y sanitario.

En uso asistencial se admiten:

- Oficinas y despachos de profesionales libres.

- Oficinas de carácter administrativo.
- Consultorios de tipo médico, sanitarios y similares.
- Sucursales bancarias.

En el uso sanitario se admiten todas las especialidades permitidas en el actual casco urbano.

3.1.2.2.- Parcelas con uso industrial

Los parámetros urbanísticos básicos de las **parcelas con uso industrial** son los siguientes:

Usos permitidos:

- a) Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda, excluyendo de esta prescripción, según se ha indicado, las destinadas a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias. Estas no serán inferiores a 45 m² ni superior a 150 m².
- b) Industria: Se permite la instalación de industrias de 2º, 3º y 4º categoría.
- c) Es permitido el uso de Garajes.
- d) Se permite el uso comercial de los propios productos de la industria establecida.
- e) Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.
- f) Se permite el uso Terciario (Restauración) y hotelero, como usos complementarios del Polígono, y con los siguientes condicionantes específicos
 - Uso hotelero:
 - a) En parcela mínima de 5.000 m².
 - b) Altura: PB+2, con un máximo de 12 m.

- c) Plazas de Garaje: una plaza de aparcamiento por habitación.
- d) El uso hotelero total no podrá superar el 15% del aprovechamiento del Polígono Industrial.

- Uso Restauración:

- a) Parcela mínima: 1.000 m².
- b) Altura: PB+2, con un máximo de 12 m.
- c) aparcamientos, una plaza por cada 100 m² construidos.
- d) El uso restauración no podrá superar el 10 % del total del aprovechamiento del Polígono Industrial.

g) Público: SA-CU-AD-CT-OR-DE-CO

Tipos de edificación:

Tipos BA-IN. Edificación baja exenta del tipo de nave usual en las instalaciones industriales, sin perjuicio de la edificación de las oficinas o viviendas del personal de vigilancia y portería, propios de la instalación.

Retranqueos:

Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de 3 m a linderos, con posibilidad de adosarse a parcelas colindantes, previo acuerdo de los propietarios formalizada en acta notarial, y un retranqueo mínimo a fachada con frente a vía pública de 5 m.

Queda prohibido el uso, para carga y descarga de vehículos pesados, de la banda de retranqueo mínimo a fachada de 5 metros en las parcelas que dan frente a la carretera de acceso a Redován (vial de 15 metros que cruza por el interior del polígono), en dicho frente de fachada.

Cuando como consecuencia de la edificación de solares, la cota de rasante de la parcela privada, tomada a 5 metros de la línea de fachada a que da frente, quede

con una diferencia de nivel inferior a un metro (positivo o negativo) respecto a la cota de la acera a la que da frente, en los 5 metros de retranqueo mínimo obligatorio de las edificaciones a fachada, queda prohibida la ejecución de cerramientos o barreras físicas que impidan el acceso desde las aceras colindantes, destinando estas zonas a acceso a las edificaciones y aparcamiento. Estas zonas deben ser pavimentadas con idéntico acabado al de las aceras.

En caso de que como consecuencia de la edificación de un determinado solar, la diferencia de un metro sea efectiva en un tramo de la fachada de parcela, siendo la diferencia de cota superior a un metro en el resto fachada, la exigencia descrita en el párrafo anterior será de obligado cumplimiento en el tramo en que efectivamente la diferencia de cota sea menor a un metro, no siendo de obligado cumplimiento en el resto de tramos.

Parcela mínima: 1.000 m².

Ocupación máxima de solar: 60 %.

Altura máxima de edificación: La altura será libre con un máximo de 12 metros.

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Condiciones estéticas: 3^a.

Composición de las parcelas:

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

A) Edificios para naves de fabricación o almacenes

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el Artículo 9, norma 1.3 de las presentes Ordenanzas.

B) Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los

que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

C) Espacios libres para aparcamientos

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior a 20 m² por cada 100 m² de superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado A).

D) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5 h; siendo h la altura del edificio vecino más alto. Aparcamiento: En el interior de cada parcela se ubicará como mínimo, una plaza de aparcamiento (20 m²) por cada 100 m² de superficie edificable.

3.2 Espacios Protegidos aledaños al polígono industrial.

Tal y como ya se ha citado, inmediatamente anexo al polígono industrial se encuentra el **Paraje Natural Municipal “La Sierra”**, según el Decreto 174/2010 del Consell. El ámbito territorial del Paraje Natural Municipal “La Sierra” se extiende por la solana de la Sierra de Callosa, situada en el extremo nordeste del término municipal de Redován. El régimen jurídico de protección aplicado al Paraje Municipal Natural, de acuerdo con las normas contenidas en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, está orientado a proteger la integridad de los ecosistemas naturales, dado el interés botánico, ecológico, geomorfológico, paisajístico y sociocultural de la zona, no admitiéndose dentro de su ámbito uso o actividad que ponga en peligro la conservación de los valores que motivan su declaración.

Indicar que el Paraje Natural Municipal se ubica en el **Monte de Utilidad Pública “La Sierra”** (CUP AL91AL3019). Se trata de un monte consorciado, de titularidad municipal cuya gestión es competencia de la Generalitat.

El ámbito del paraje cuenta con la declaración de la figura de **Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Sierra de Callosa de Segura**. El LIC en el que se incluye el paraje pertenece a la región biogeográfica Mediterránea. La superficie total del lugar asciende a 663,74 ha, que se extiende por los municipios de Cox, Callosa de Segura y Redován. Su límite se encuentra a unos 100 metros lineales del límite norte del polígono industrial.

Las características más relevantes de este espacio perteneciente a la Red Natura 2000 son su gran calidad paisajística y su elevado número de endemismos, algunos de ellos exclusivos de esta sierra y sus vecinas.

Los tipos de **hábitats** de interés comunitario con mayor representación en la zona son las zonas subestepicas de gramíneas y anuales (código Natura 2000 6220) y el tipo de hábitat formado por matorrales termomediterráneo y pre-estepico con código Natura 2000 5330.

Debido a la singularidad de la flora presente en el ámbito del Paraje se encuentra la **microrreserva de flora “Peñón de La Lobera”**, declarada a través de la Orden de 4 de

Mayo de 1999, de la Conselleria de Medio Ambiente, (DOGV núm. 3505). Con una superficie de 19,37 Ha, el hábitat que mayor representación tiene en la microrreserva es el hábitat de pendientes rocosas calcícolas con vegetación cismofíctica siendo las especies prioritarias: *Centaurea saxicola* subsp. *saxicola*, *Sideritis glauca*, *Teucrium buxifolium* subsp. *rivasii*, *Allium melananthum*, *Satureja obovata* subsp. *canescens* y *Thymus hyemalis*.

El ámbito de la zona de microrreserva se encuentra a unos 250 metros lineales del límite norte del polígono industrial.

Las zonas descritas previamente se grafían en el plano nº6 de Información de la presente Modificación Puntual.

3.3 Descripción paisajística del ámbito.

Uno de los principales valores de la zona es el paisajístico. Vista desde el exterior, la singularidad geomorfológica de la Sierra de Callosa, la convierte en un hito topográfico que constituye un referente visual del territorio.



Sierra de Callosa en el ámbito del polígono industrial, vista desde la CN-340.

Asimismo, desde el Paraje Natural Municipal se puede disfrutar de excelentes panorámicas de la Vega Baja. En primera instancia se aprecia desde el Paraje, el suelo urbano de Redován. En segunda instancia, el fondo escénico del paraje está dominado por la presencia de otras sierras, en particular domina la Sierra de Orihuela, que es la más próxima.



Vista desde Paraje Natural Municipal. Calles del polígono en primera instancia y Sierra de Orihuela al fondo.

El pinar está situado en la base de la sierra, en algunos casos, muy cerca del polígono industrial. El estrato arbóreo de la unidad confiere al paisaje simultáneamente gran calidad y fragilidad.



Perspectiva con calle del Polígono en primera instancia. Pinar y Monte al fondo.

**Modificación Puntual de la ordenación de suelo urbano del Polígono Industrial San Carlos del PGMOU
de Redován (Alicante)**



Detalle de pinar y calle del polígono .

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1 Fundamentos técnicos, ambientales y paisajísticos del cambio de ordenación.

En la actualidad el suelo considerado en la presente Modificación Puntual tiene la clasificación de **suelo urbano**, tras la recepción definitiva de las obras de urbanización con fecha 28 de diciembre de 2010.

En la zona norte del polígono industrial, **la edificación** de los solares previstos para las distintas manzanas generadas **no se ha realizado en la actualidad**. Tal y como se ha indicado en el apartado de Objeto de la presente Modificación Puntual, con fecha 28 de marzo de 2011 se acordó mediante Pleno municipal, la **suspensión de tramitación y del otorgamiento de licencias** de actividad, parcelación de terrenos, edificación y demolición para las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística, surtiendo efectos desde el 14 de mayo de 2011.

A continuación se analizan las **consecuencias de edificar las parcelas según la ordenación vigente**:

- Para la edificación de los solares resulta imprescindible la transformación de la parcela, ajustando su planeidad y cota a la de los viales existentes en su entorno. La abrupta orografía de la zona este del polígono hace previsible el generar en muchas ocasiones **importantes movimientos de tierras**. Tal y como se describe y pormenoriza en el Decreto 174/2010, del Consell, la zona justamente anexa al polígono contiene determinadas formaciones vegetales como árboles (*Pinus halepensis*), matorral (cornial y oroval) y vegetación propia de afloramientos rocosos (*Centaureo-Sideritum glaucae*) así como fauna (aves, herpetofauna y mamíferos) catalogadas como especies vulnerables. La transformación de las parcelas dentro del polígono colindantes al paraje, por excavación de éstas, resulta cuando menos no gratificante. La siguiente imagen muestra un ejemplo de lo descrito:



Parcela junto a vial. Necesidad de grandes excavaciones al pie del Paraje Natural Municipal para implantar edificaciones.

- Respecto al **Paisaje**, por una parte, el frente de excavación citado generaría un impacto paisajístico muy importante al suponer la desnaturalización de la parcela dentro del polígono industrial, impidiendo la integración en el entorno.

Como ya se ha indicado anteriormente, el pinar, que se extiende en el 20% de la superficie del paraje, está situado en la base de la sierra y en algunos puntos, muy cerca del polígono industrial. En ese sentido, **cuanto más cercana sea la edificación a esas masas arbóreas, mayor posibilidad de que su altura sobrepase la altura del arbolado**. Cualquier actuación de grandes dimensiones podría suponer la ruptura de la homogeneidad del dosel arbóreo y por tanto sería muy visible, con lo que podría afectar negativamente al paisaje.

- Asimismo, la proximidad del paraje al polígono industrial también puede dar lugar a la producción de **ruidos** que afecten a la fauna del paraje.
- En la base topográfica de los planos de ordenación se puede apreciar la existencia de caminos rurales históricos que dan acceso al Paraje Natural Municipal. El destinar las parcelas que atraviesan a edificación industrial, ocasionaría la destrucción de los accesos actuales mediante caminos.

4.2 Fundamentos jurídicos del cambio de ordenación.

Nos basamos, en la justificación y argumentación de la necesidad de cambio de calificación de algunas parcelas del polígono industrial San Carlos, de forma genérica en el principio jurídico del desarrollo sostenible y más concretamente en el principio de Integración, que pasamos a desarrollar a continuación.

La legislación urbanística tradicionalmente ha considerado el medio ambiente como un elemento más. El principio de desarrollo sostenible, que está arraigando jurídicamente en la actualidad, obliga a realizar un análisis completo del urbanismo, es decir analizar los diseños urbanísticos desde el prisma de la protección del Medio Ambiente. Según palabras de BASSOLS COMA, “*la conexión por integración entre el urbanismo y el medio ambiente aparece a medio plazo como un fenómeno irreversible, en la inteligencia, además de que como fruto de esa integración, la planificación urbanística se verá emplazada a revisar intensamente sus presupuestos metodológicos y técnicas de actuación hasta ahora empleadas*”.

De esa manera es el propio modelo urbanístico el que se replantea en función de la disponibilidad de recursos escasos, no renovables o sensibles.

4.2.1.- Principio de Integración

Los poderes públicos llevan a cabo una gran variedad de políticas polígonales. Si cada una de estas políticas se desarrollara de manera inconexa, cabría la posibilidad que los resultados de una pudieran neutralizar los resultados de otra. El “principio de integración” pretende que todas las políticas abracen y se subordinen a la conservación de los valores ambientales. En ese sentido el Informe de la Comisión Brundtland indica: “*la capacidad de anticipar a, y prevenir, el daño ambiental exige que la dimensión ecológica de la política sea considerada al mismo tiempo que las consideraciones de orden económico, comerciales, energéticas, agrícolas y otras*”.

El principio de integración está recogido en las siguientes regulaciones jurídicas ambientales:

4.2.1.1.- Ámbito internacional y Comunitario-Europeo

La **Declaración de Estocolmo** en su principio 13 dispone que *"a fin de lograr una más racional ordenación de los recursos y mejorar las condiciones ambientales, los Estados deberían adoptar un enfoque integrado y coordinado de la planificación de su desarrollo, de modo que quede asegurada la compatibilidad del desarrollo con la necesidad de proteger y mejorar el medio humano en beneficio de su población"*.

Por su parte, el punto 7 de la **Carta Mundial de la Naturaleza** dispone que *"en la planificación y realización de las actividades sociales y económicas, se tendrá en cuenta el hecho de que la conservación de la naturaleza es parte integrante de esas actividades"*. Finalmente, la **Declaración de Río de Janeiro** de 1992, en su principio número 4 establece que *"a fin de alcanzar el desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente deberá constituir parte integrante del proceso de desarrollo y no podrá considerarse en forma aislada"*.

Aparte de su proclamación en el orden internacional, el principio de integración ha sido abrazado por la **Comunidad Europea (CE)** desde los orígenes de su actividad en el campo de la protección del medio ambiente, puesto que el primer programa de la Comunidad en el campo del medio ambiente, que se remonta a 1972, ya recogió esta directriz política. En la actualidad, se encuentra recogido en el vigente **artículo 6 del TCE**. Conforme a dicho precepto, *"las exigencias de la protección del medio ambiente deberán integrarse en la definición y en la realización de las políticas y acciones de la Comunidad a que se refiere el artículo 3, en particular con objeto de fomentar un desarrollo sostenible"*. Finalmente, la **Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea** le dedica su artículo 37, conforme al cual *"las políticas de la Unión integrarán y garantizarán con arreglo al principio de desarrollo sostenible un alto grado de protección del medio ambiente y la mejora de su calidad"*.

4.2.1.2.- Ordenamiento jurídico español

En primer lugar, necesario es referirse al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLs)**, por su carácter de norma-cabecera de todo el ordenamiento polígonal. En este sentido, el **artículo 2.2**, recoge el principio de integración, sin nombrarlo expresamente. En efecto, dicho precepto ordena que

las políticas sobre regulación, ordenación, ocupación y transformación y uso del suelo deben armonizar los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social y la protección del medio ambiente".

A nuestro juicio, **armonizar** es sinónimo de **integrar**, con lo cual en ese precepto podríamos ver reconocido el principio de integración en el ámbito polígonal del urbanismo.

Más explícita es la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. En concreto, su **artículo 2** recoge los principios en los que dicha ley se inspira, entre los que figura expresamente el principio de integración: "**Son principios que inspiran esta Ley:... (e) La integración de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas polígonales**", políticas polígonales entre las cuales se encuentra, desde luego, la política urbanística.

Por último, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente ha recogido también el principio de integración, en este caso en el campo más estricto de la planificación urbanística, lo que se explica porque ha sido promulgada con el fin de incorporar en España la Directiva 2001/42, de 27 de junio de 2001, sobre el mismo asunto, que explícitamente se declara informada por aquel principio en su exposición de motivos. La Ley 9/2006, en su exposición de motivos, señala que "**introduce en la legislación española la evaluación de planes y programas...como un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas...**". Y en su texto articulado, en concreto su artículo 1, dispone que su objeto es "**promover un desarrollo sostenible....y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas**", entre los que se encuentran los urbanísticos (art. 3.2.a).

También recoge expresamente el principio de integración el nuevo **texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos**, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, que tiene una gran incidencia en el urbanismo. Su **artículo 1.2** establece que "**esta ley pretende asegurar la integración de los aspectos ambientales en el**

proyecto de que se trate... ", *proyecto* que puede consistir desde luego en una actuación o proyecto urbanísticos.

Las repercusiones del principio de integración en el campo del urbanismo son evidentes: la política urbanística debe "integrar" las exigencias del medio ambiente. Y si tenemos en cuenta que la política urbanística se manifiesta esencialmente a través del planeamiento urbanístico, el anterior enunciado quiere decir cuanto menos que: por un lado, **la concepción y definición del instrumento de planeamiento urbanístico tiene que "tener en cuenta"**, esto es, **reflexionar activa y positivamente, sobre la incidencia que el plan va a tener sobre el medio**; y por otro, **identificar qué objetivos de calidad ambiental se pueden y deben incorporar en el planeamiento, lo que quiere decir utilizar el planeamiento urbanístico como una herramienta o instrumento de consecución de objetivos de calidad y mejora del medio ambiente**.

4.2.1.3.- Aplicación de los fundamentos jurídicos del principio de integración al ámbito del polígono industrial San Carlos

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el polígono es inmediatamente aledaño a tres Espacios Protegidos ambientalmente: el Paraje Natural Municipal "La Sierra", el L.I.C. Sierra de Callosa de Segura y la microrreserva de flora "Peñón de La Lobera". Estas tres protecciones justifican la consideración del principio de integración en un momento en el que todavía se puede reordenar el uso de las manzanas en aras de la citada integración de suelo urbano sellado con el no sellado de La Sierra.

En ese sentido, las zonas dotacionales propuestas, formadas por zonas verdes y equipamiento, en sustitución del uso industrial pretenden ser zonas de transición y amortiguamiento de la presión urbana sobre el paraje.

4.2.2.- Principio de acción preventiva

4.2.2.1.- Ordenamiento jurídico español

Respecto al Principio de acción preventiva nos remitimos directamente al ordenamiento jurídico español. Hacemos referencia nuevamente al **TRLS 2008**. En su artículo 10, el TRLS realiza una serie de postulados o directrices que han de ser tenidas en cuenta obligatoriamente por las Administraciones públicas a la hora de decidir sobre la utilización del suelo (*criterios básicos de utilización de suelo*). En él se dice que las administraciones públicas deberán "atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo" (esto es, en los instrumentos de planeamiento urbanístico) a una serie de principios, entre los que se encuentran los de "prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de **prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud y el medio ambiente**".

Por su parte, la **Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**, establece en su artículo 2.g que entre sus principios informadores se encuentra el de "**la precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales y/o especies silvestres**". Esta redacción suscita dos observaciones. Este artículo tiene una evidente repercusión urbanística, dado que entre esas "intervenciones" que pueden afectar a espacios naturales y/o a las especies silvestres se encuentran, desde luego, las actuaciones, proyectos y desarrollos urbanísticos que se pretenda ubicar en espacios naturales protegidos o en su proximidad.

Por último, la **Ley estatal de Montes** (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril) recoge entre sus principios informadores el "**principio o enfoque de precaución**" (artículo 3, j), referencia legal esta que consideramos acertada, dado que la explica en la forma usualmente admitida para este principio: "en virtud del cual cuando exista una amenaza de reducción o pérdida sustancial de la diversidad biológica no debe alegarse la falta de pruebas científicas inequívocas como razón para aplazar las medidas encaminadas a evitar o reducir al máximo esa amenaza".

**4.2.2.2.- Aplicación de los fundamentos jurídicos del principio de acción preventiva al
ámbito del polígono industrial San Carlos**

Nos encontramos con un suelo ya clasificado como urbano, después de un reciente desarrollo urbanístico. En el momento actual del desarrollo de la zona industrial citada todavía se puede actuar de forma preventiva, considerando que el terreno colindante al polígono industrial es actualmente un Espacio protegido como Paraje Natural Municipal.

Por tanto, se puede entender que la reordenación de las parcelas colindantes al Paraje Natural Municipal, con un cambio de uso de industrial a zona verde o equipamiento está basada en el principio de acción preventiva.

4.3 Descripción y justificación de viabilidad de los cambios de zonificación propuestos.

Se han estudiado multitud de alternativas, utilizando variables medioambientales, paisajísticas y de ubicación de edificaciones. De todas ellas entendemos como óptima la que se propone e incluye en el plano de ordenación del presente documento.

Analizando las cuestiones citadas previamente, llegamos a la conclusión de que la solución más idónea de cara a integrar el polígono medioambiental y paisajísticamente es la de **no realizar la excavación en las parcelas colindantes al Paraje Natural Municipal, para edificarlas con uso industrial**. De esta manera se consigue no realizar desmontes de tierras masivamente, ni solapar directamente el Paraje Natural Municipal a parcelas con uso industrial. Se entiende que con ello se contribuye a minimizar el impacto ambiental y paisajístico de la urbanización.

Para ello es necesario introducir cambios en la pormenorización del polígono, **cambiando el uso en los solares limítrofes junto al Paraje, de industrial a dotacional** (zonas verdes y equipamientos, cuyo destino final no resulta incompatible con la orografía de estas parcelas), **actuando como “colchón” entre paraje y parcelas de uso industrial**.



Zona de posible implantación de zona verde “colchón” entre arbolado del paraje y viario

Este cambio en la ordenación permite asimismo reducir el impacto acústico directo sobre el paraje de las actividades a implantar.

Respecto a los **actuales caminos de acceso al Paraje Natural Municipal**, disponer zonas dotacionales **permitiría** poder tratarlos e integrarlos en su uso.

Por otra parte, entendemos que la **opción menos lesiva a los intereses particulares** que disponen de unos solares vigentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, sería la de **permutar la ubicación** de estos por parcelas dotacionales.

Finalmente, como se puede apreciar en el plano de ordenación pormenorizada propuesta, de los 1.165 metros lineales en los que el polígono industrial **linda al norte con el Paraje Natural Municipal**, 749 metros lineales corresponden a la zona verde SJL, 97 metros lineales a equipamiento social, 181 metros lineales a equipamiento deportivo y 138 corresponde a viario. **En la ordenación propuesta, ningún metro lineal correspondiente a uso industrial es colindante al Paraje Natural Municipal.**

4.4 Propuesta de reubicación de solares: viabilidad de ajustar los derechos de propiedad a la alternativa de ordenación escogida.

A la hora de desarrollar y evaluar alternativas de ordenación al polígono industrial, además de prever la reubicación de los espacios públicos, hace falta que la alternativa sea gestionable y por tanto factible un ajuste lógico, sencillo y legal de la reparcelación. Es por eso que, tal y como se puede apreciar en el plano nº7 de Información del presente documento, el cambio de ordenación se considera viable. En el plano citado se realiza un estudio preliminar de ajuste de reparcelación para poder justificarlo.

4.5 Justificación del respeto a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio municipales.

Se ha realizado un análisis de contraste de la presente Modificación Puntual con las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio municipales. Se puede aseverar que el cambio de pormenorización propuesto respeta íntegramente las citadas Directrices, dando cumplimiento a los artículos 42, 43 y 47 de la Ley Urbanística Valenciana.

4.6 Justificación de la no variación de redes estructurales municipales.

Aunque lo que aquí indicamos es una conclusión de la descripción realizada en apartados precedentes del presente documento, por su importancia para la fórmula de tramitación del documento, parece adecuado aseverar que el cambio de pormenorización propuesto queda totalmente circunscrito a las redes secundarias de dotaciones del municipio, no alterando ningún parámetro de la ordenación estructural del mismo, según el artículo 36.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

4.7 Justificación de la no disminución de los módulos de superficies dotacionales del polígono

En cualquier cambio de ordenación que se proponga no puede haber detrimento de cesiones, dando así cumplimiento a los artículos 52, 59 y 60 de la Ley Urbanística Valenciana. Analizando el tipo de modificación generada por el presente documento, se puede aseverar que el cambio de pormenorización propuesto no implica una alteración de los módulos de superficies dotacionales para el polígono, dado que:

- ✓ La superficie destinada a cada uno de los equipamientos públicos de la pormenorización vigente no varía, cambiando únicamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a este uso.
- ✓ La superficie destinada a zona verde del polígono no se ve alterada por la presente modificación puntual, cambiando únicamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a este uso.
- ✓ La red viaria del polígono no se ve alterada por la presente modificación puntual, ni en emplazamiento ni en superficie.

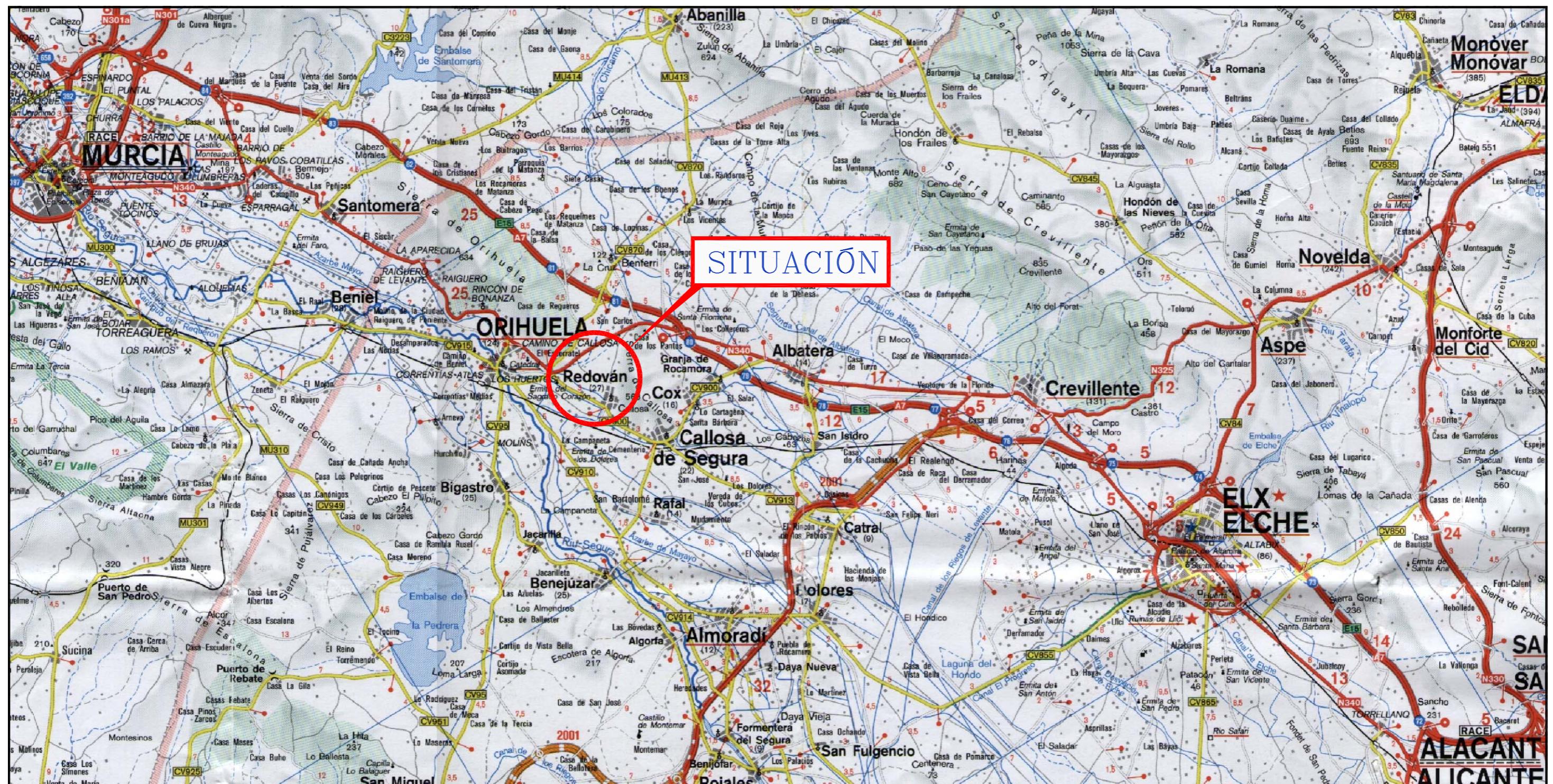
Redován, Octubre de 2011
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Emmanuel Esquia Bailén
Colegiado nº15.588

5 PLANOS DE INFORMACIÓN

Los Planos de información que contiene la presente Modificación Puntual son:

1. Situación.
2. Emplazamiento.
3. Clasificación y calificación del suelo según el Plan general vigente.
4. Ordenación pormenorizada vigente.
5. Espacios Naturales Protegidos colindantes al polígono industrial.
6. Fincas adjudicadas según la reparcelación inscrita.
7. Justificación de viabilidad del cambio de ordenación: propuesta preliminar de ajuste de reparcelación.



SITUACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DE SUELO URBANO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN CARLOS DEL PGMOU DE REDOVÁN (Alicante)

PLANO N° 1

PLANOS DE INFORMACIÓN

SITUACIÓN



ESCALA: 1/150.000

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FECHA: OCT.-2.011

CLAVE INFORMATICA: RD1101

DIBUJADO POR: R. BIRLARGA

FDO.: ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN
Colegiado N° 15.588

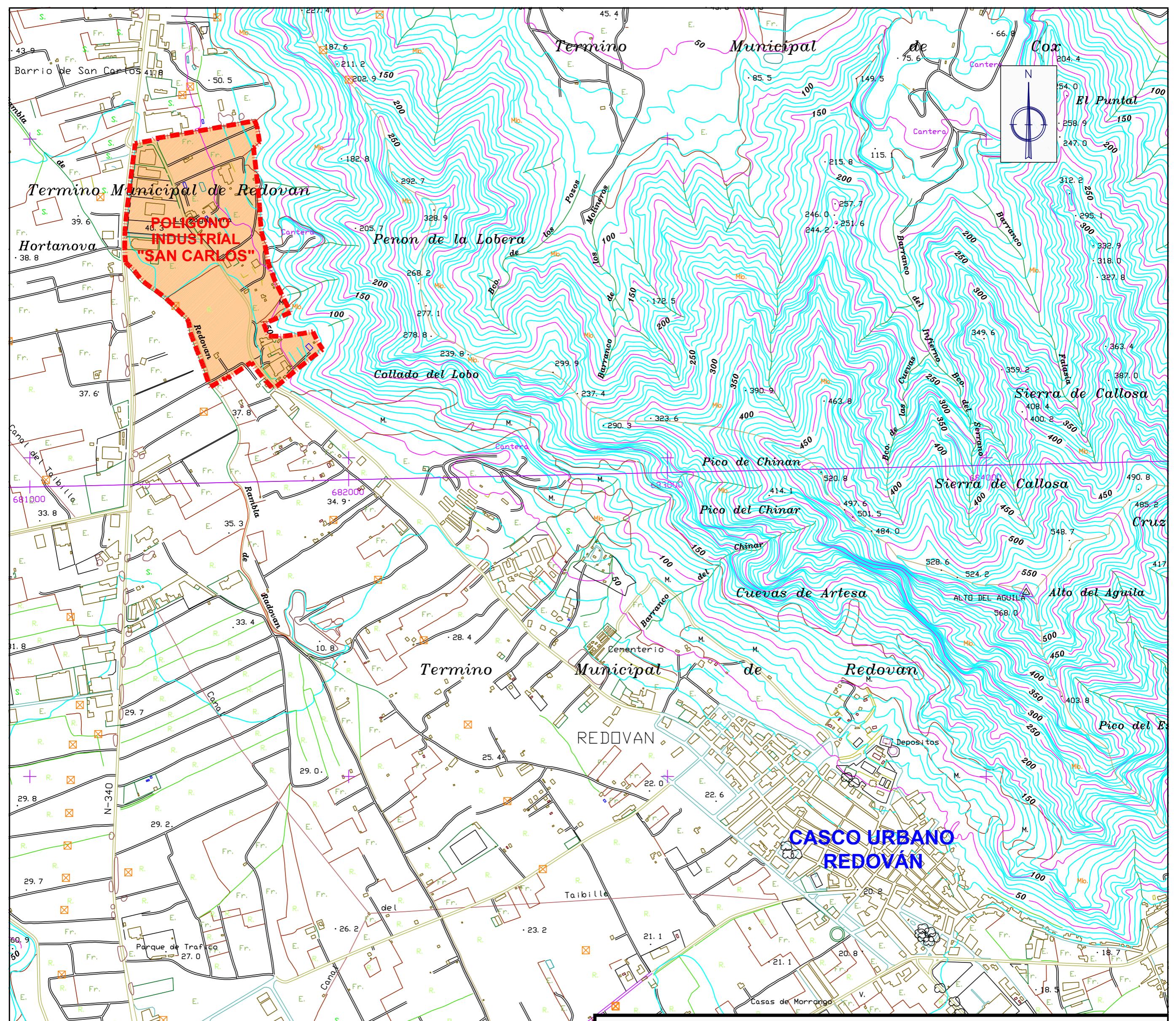
CAUCE

Proyectos y Obras s.a.

Teléf.: 965 701 987

e-mail: cauce@cauce.es

ALMORADÍ (ALICANTE)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
DE SUELO URBANO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
SAN CARLOS DEL PGMOU DE REDOVÁN (Alicante)

PLANO N° 2

PLANOS DE INFORMACIÓN

EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/10.000

FECHA: OCT.-2.011

CLAVE INFORMÁTICA: RD1101

DIBUJADO POR: R. BIRLARGA

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FDO.: ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN
Colegiado N° 15.588



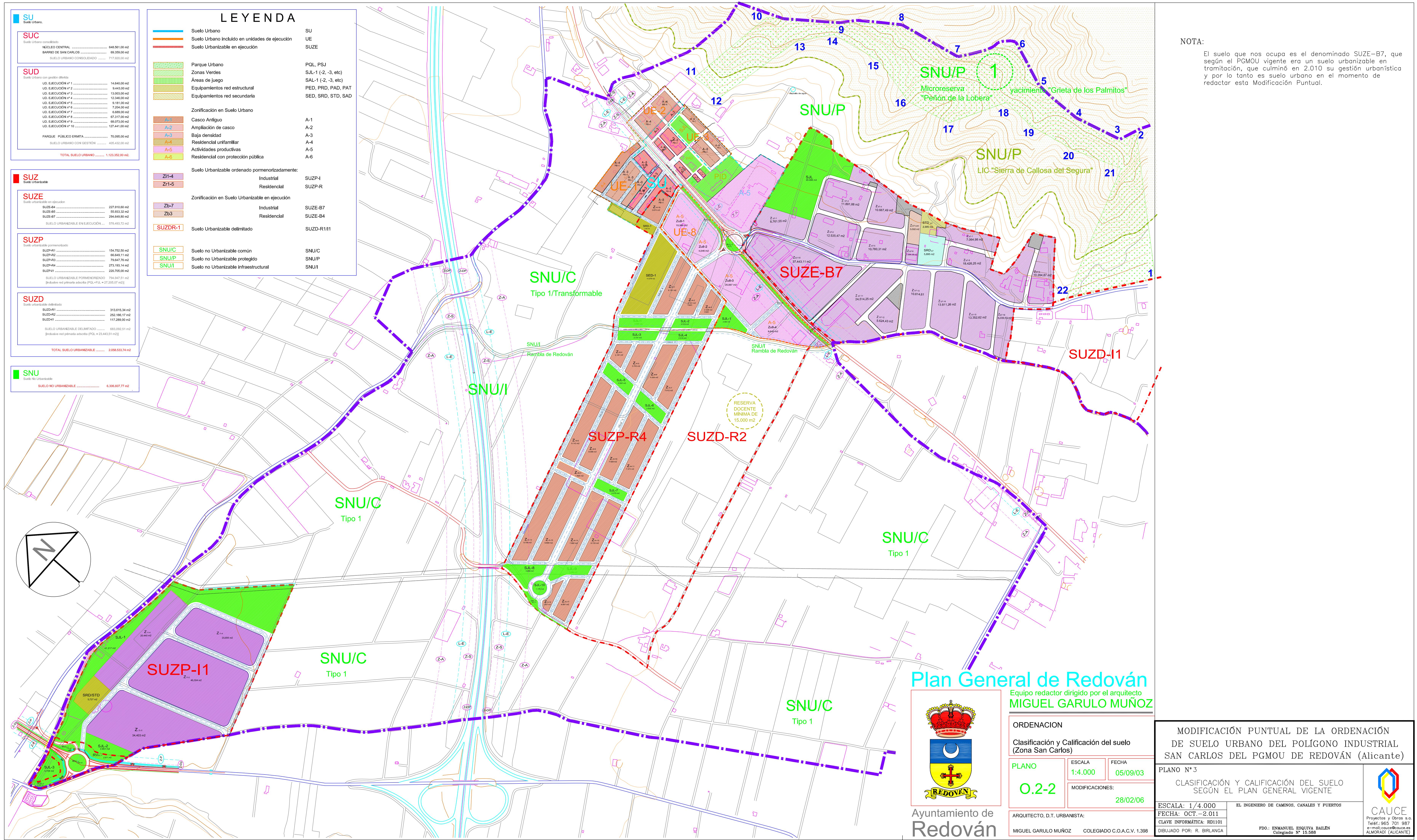
CAUCE

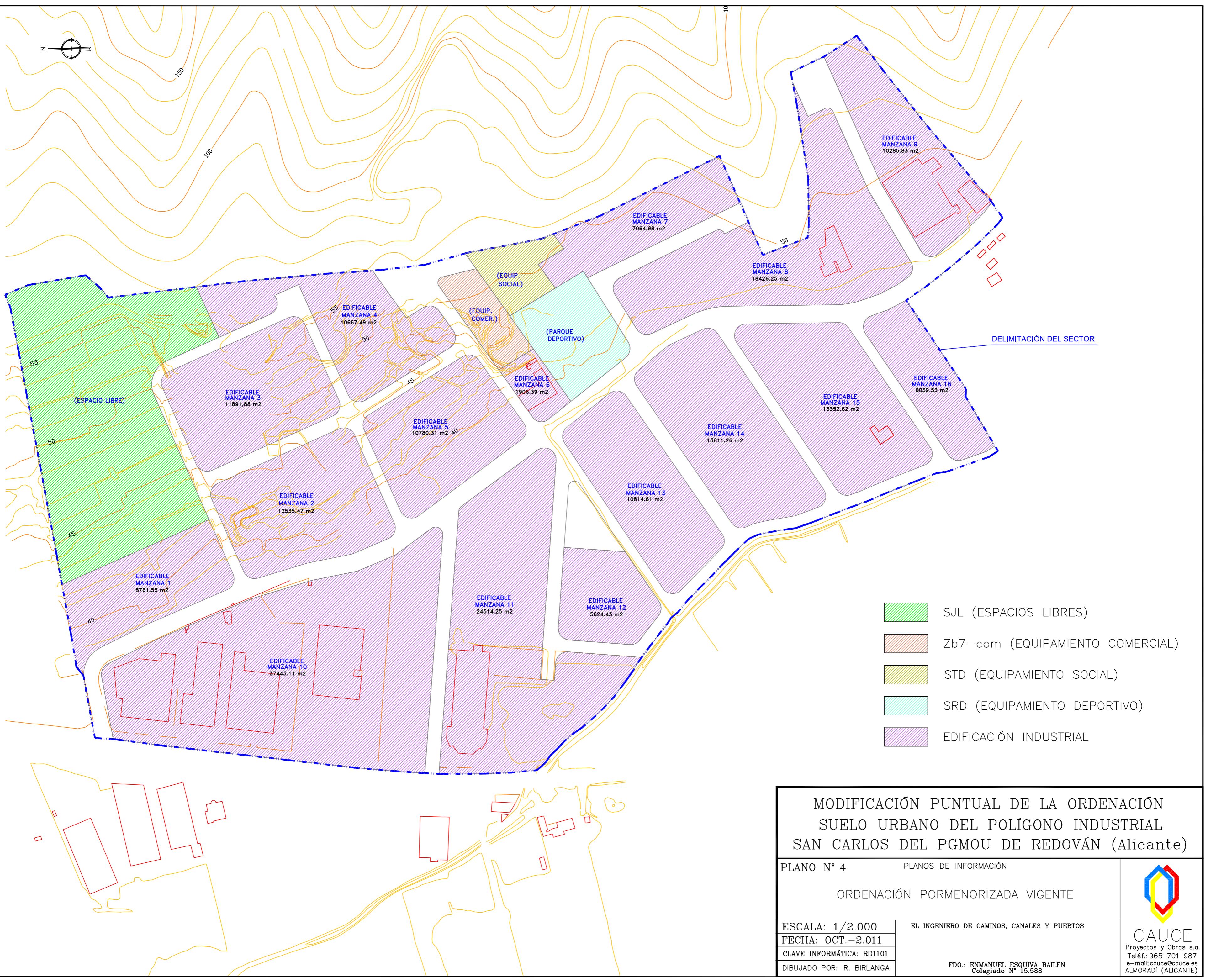
Proyectos y Obras s.a.

Teléf.: 965 701 987

e-mail: cauce@cauce.es

ALMORADÍ (ALICANTE)



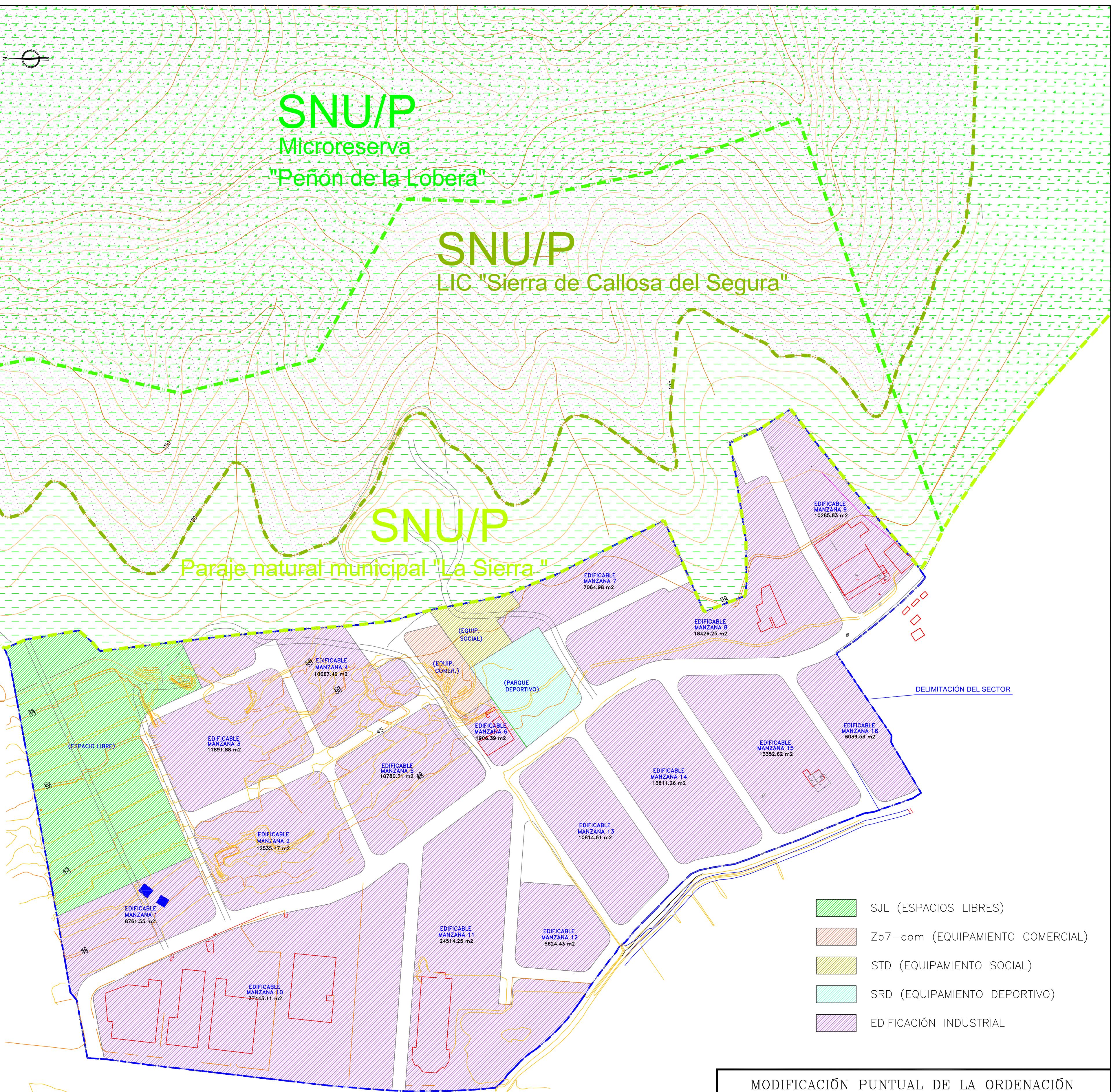


SNU/P
Microreserva

"Peñón de la Lobera"

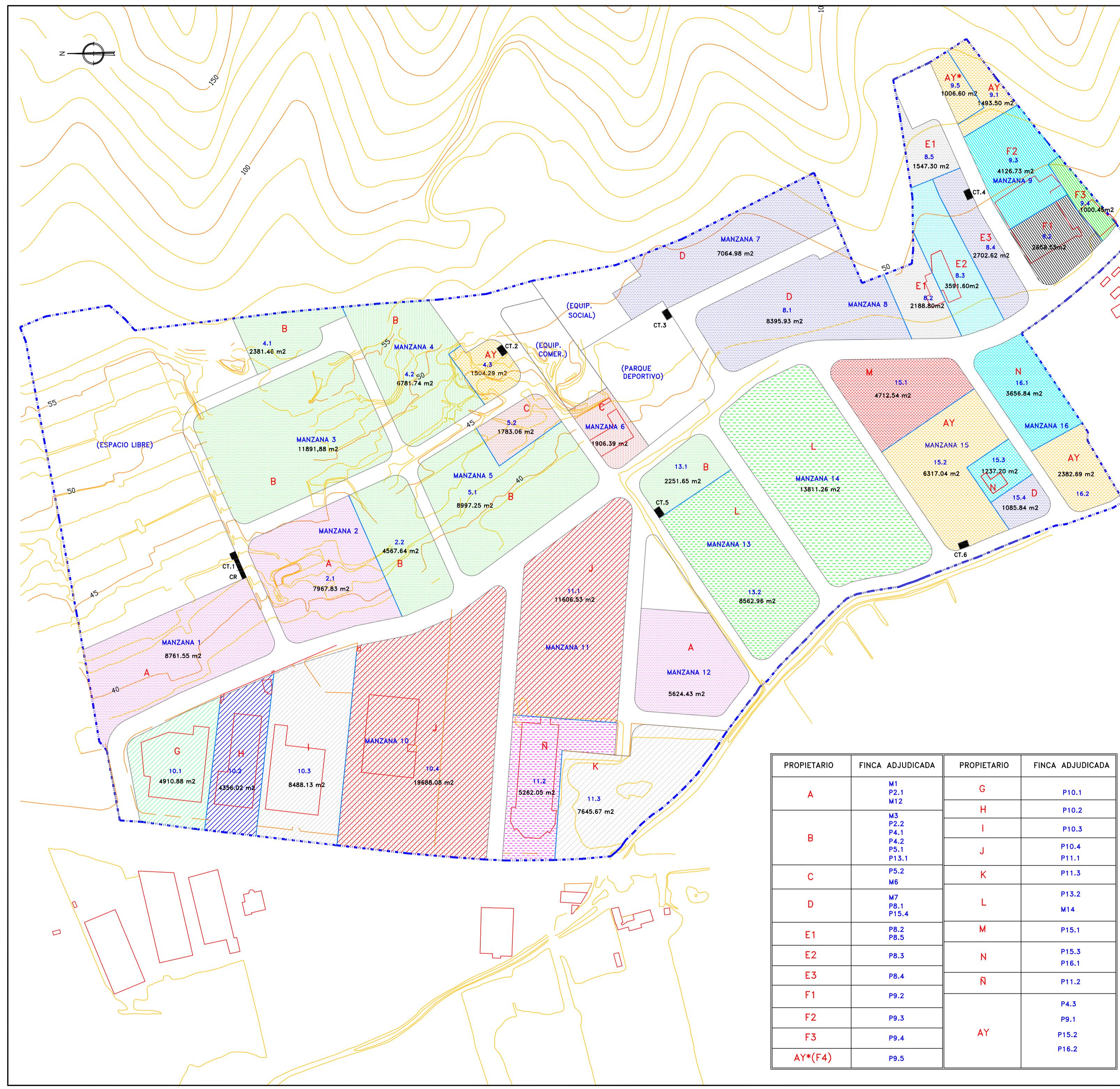
SNU/P
LIC "Sierra de Callosa del Segura"

SNU/P
Paraje natural municipal "La Sierra"



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
SUELO URBANO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
SAN CARLOS DEL PGMOU DE REDOVÁN (Alicante)

PLANO N° 5		PLANOS DE INFORMACIÓN
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS COLINDANTES AL POLÍGONO INDUSTRIAL		
ESCALA: 1/2.000	EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	
FECHA: OCT.-2.011		
CLAVE INFORMÁTICA: RD1101		
DIBUJADO POR: R. BIRLANGA		
	FDO.: ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN	
	Colegiado N° 15.588	
		CAUCE
		Proyectos y Obras s.a.
		Teléf.: 965 701 987
		e-mail: cauce@cauce.es
		ALMORADI (ALICANTE)



PROPIETARIO	NOMBRE	FINCA APORTADA	SUP.(m ²) DEBE RECIBIR	SUP.(m ²) RECIBE	SUP.(m ²) DIFERENCIA
A	D ^r RAMON CASES BALLESTA D ^r CARMELO RIVES FULLERA	1	22.497,42	22.353,81	-143,61
B	ESTACION DE SERVICIO "LOS MARTINEZ"	2	36.456,15	36.871,62	+415,47
C	ARIDOS COSTA SUR, S.L.	3	3.993,91	3.689,45	-304,46
D	ARIDOS COSTA SUR, S.L.	4	16.543,83	16.546,75	+2,92
E1	D ^r ASCENSION MARTINEZ MARTINEZ	5.1	3.737,04	3.736,10	-0,94
E2	D ^r JOSE ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ	5.2 Y 5.4	3.836,60	3.591,60	-244,90
E3	D ^r FRANCISCO MARTINEZ MARTINEZ	5.3	1.993,21	2.702,62	+709,41
F1	IRIS CRISTAL, S.L.	6.1	2.141,04	2.658,55	+517,51
F2	D ^m M ^r DOLORES TORA ZAMBRANA	6.2	4.126,90	4.126,73	-0,17
F3	D ^r JOSE ZARAGOZA BALLESTER	6.3	344,46	1.000,45	+655,99
AY*(F4)	AYUNT. CON CARACTER FIDUCARIO	6.4	676,88	1.006,60	+329,72
G	D. JOAQUIN PASCUAL GARCIA D. JOSE FRANCISCO MAZON RODRIGUEZ Y D. JOSE MARIA SARABIA VICENTE (MUEBLES SARABIA)	7	3.884,59	4.910,88	+1.026,29
H	D. JOAQUIN GOMEZ SOTO	8	3.164,76	4.356,02	+1.191,26
I	D. MANUEL NICOLAS GARCIA	9	6.103,53	8.488,13	+2.384,60
J	I.T.V. VEGA BAJA ,S.A.	10	9.207,14		
J	I.T.V. VEGA BAJA ,S.A.	11	6.935,04	31.294,61	-834,52
J	I.T.V. VEGA BAJA ,S.A.	12	15.986,95		
K	LIDISA, S.L.	13	4.759,29	7.645,67	+2.886,38
L	QUIMICA 21, S.L.	14	23.074,35	22.374,22	-700,13
M	JOAQUIN GOMEZ SOTO, S.L.	15	4.714,86	4.712,54	-2,32
N	D. FRANCISCO ROCAMORA BELMONTE	16	7.979,51	4.894,04	-3.085,47
N	AUTOS RAMON, S.A. - AUTO REPUESTOS MEDITERRANEO S.L.	17	3.644,84	5.262,05	+1.617,21
AY	AYUNTAMIENTO CON CARACTER FIDUCARIO	AY	18.269,76	11.849,52	-6.420,24
AY	CENTRO DE TRANSFORMACION	AY			

PROPIETARIO	FINCA ADJUDICADA	PROPIETARIO	FINCA ADJUDICADA
A	M1 P2.1 M12	G	P10.1
B	M3 P2.2 P4.1 P4.2 P5.1 P13.1	H	P10.2
C	P5.2 M6	I	P10.3
D	M7 P8.1 P15.4	J	P10.4 P11.1
E1	P8.2 P8.5	K	P11.3
E2	P8.3	L	P13.2 M14
E3	P8.4	M	P15.1
F1	P9.2	N	P15.3 P16.1
F2	P9.3	N	P11.2
F3	P9.4	AY	P4.3 P9.1 P15.2 P16.2
AY*(F4)	P9.5		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVÁN

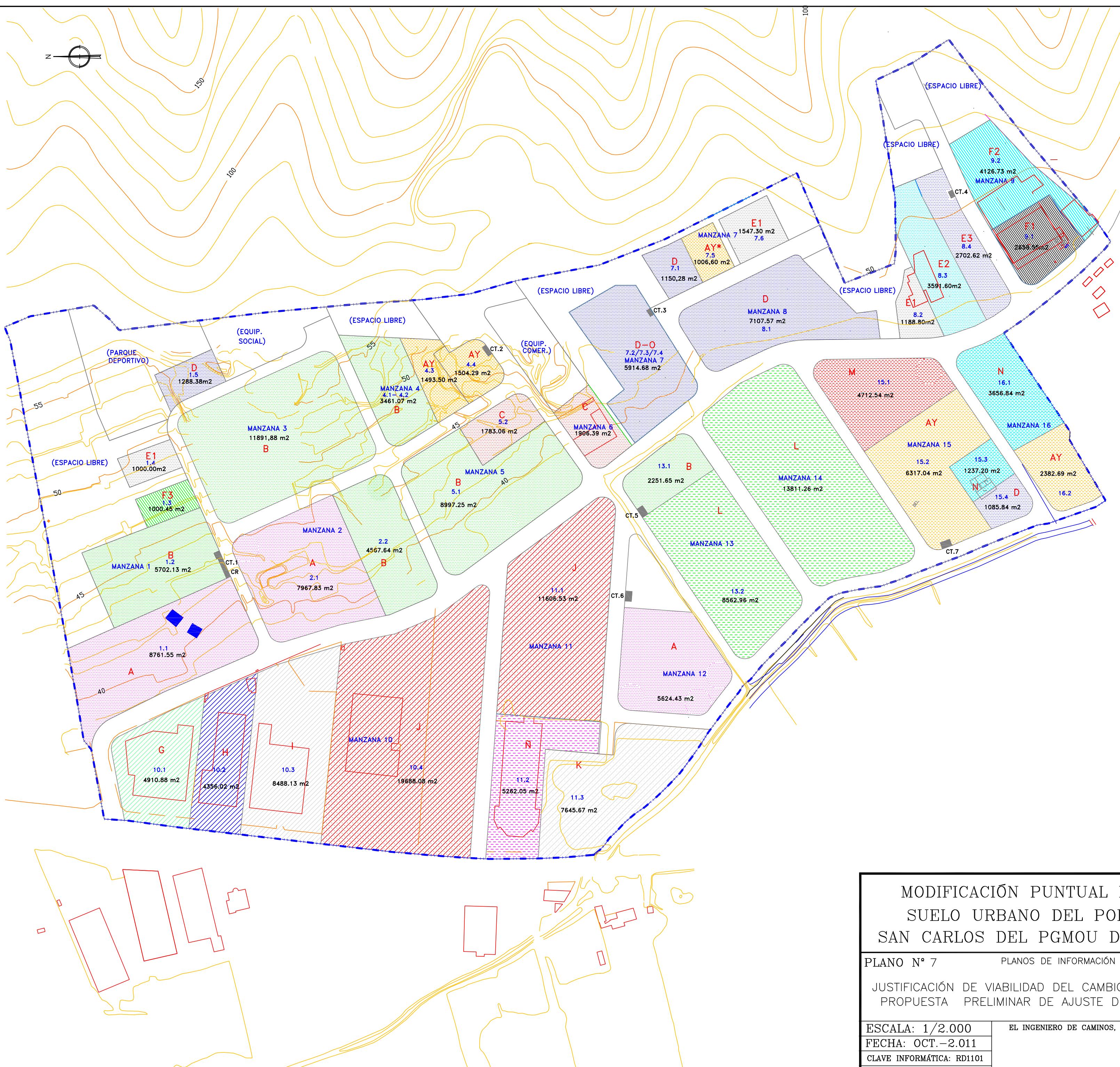
PROYECTO DE REPARCELACION:
POLIGONO INDUSTRIAL SAN CARLOS
T.M. REDOVÁN (ALICANTE)

M&K
INGENIERÍA CIVIL

PLANO: FINCAS RESULTANTES

ESCALA: 1/2.000
FECHA: OCT.-2.011
CLAVE INFORMATICA: RD1101
DIBUJADO POR: R. BIRLARGA

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
ENRIQUE MAZA MARTIN
FECHA: ENERO 2004
PLANO N^o: 5



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN SUELO URBANO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN CARLOS DEL PGMOU DE REDOVÁN (Alicante)

PLANO N°

PLANOS DE INFORMACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE VIABILIDAD DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN: PROPIUESTA PRELIMINAR DE AJUSTE DE REPARCELACIÓN

ESCALA: 1

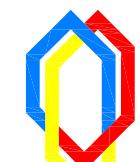
FECHA: 00

CLAVE: INFORM

CLAVE INFORM

0 EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FDO.: ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN
Colegiado N° 15.588



CAUCE
Proyectos y Obras s.a.
Teléf.: 965 701 987
e-mail: cauce@cauce.es
ALMORADÍ (ALICANTE)

B. DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

1 PLANOS DE ORDENACIÓN

Los Planos de ordenación que contiene la presente Modificación Puntual son:

1. Ordenación pormenorizada propuesta.

