

# **PLAN GENERAL DE REDOVÁN**

(ALICANTE)

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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

## I. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES

Desde que comenzó en 1979 la tramitación del Plan General de Redován aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 19 de diciembre de 1985 (BOPA 11-03-1986), no solo han cambiado las normas legales que regulan el régimen del suelo varias veces sino que también la mayor parte de las circunstancias relacionadas con el proceso urbano en la localidad han variado profundamente: desde la demografía (4.424 habitantes en el censo de 1981 y 5.806 en la revisión del Padrón municipal a 1-01-2002, 6.645 habitantes en el momento de culminar la redacción de este nuevo Plan General); al ciclo económico general de la nación; o al encuadre global del municipio en el marco territorial (agrícola de temporeros, en gran parte, todavía en aquellos años, cuando hoy recibe una importante colonia de inmigrantes laborales). Todo ello justifica plenamente la formulación de un nuevo instrumento de ordenación integral del territorio que atienda a los nuevos requerimientos a que se enfrenta la población

Por otra parte, la ejecución de las determinaciones del Plan General de 1985, muy intensa los últimos años, ha llevado a la puesta en marcha de varios sectores, de mucha entidad que a su vez están generando nuevas iniciativas al haber suministrado, incluso, a muchos habitantes de los municipios de su entorno zonas residenciales superiores a las que les ofrecen en ellos.

Pero, no obstante todo ello, y siendo necesaria una profunda revisión del Plan General de 1985, éste sin ninguna duda ha establecido un marco estable que se puede considerar básicamente adecuado para la regulación del suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbanizable programado y no 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.

## I.1. FACTORES Y PROCESOS CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL.

El modelo territorial propuesto en el Plan General 2003 de Redován está condicionado por un patrimonio edificado, un planeamiento anterior asumido por los agentes urbanísticos y las legítimas expectativas municipales y sociales, pero también por una serie de factores y procesos condicionantes que actúan desde diversas instancias sobre él.

Esencialmente se tienen los siguientes, sobre los que se articulará la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio y, por ende, el modelo territorial:

### 1.1. Factores y procesos condicionantes de carácter general.

La apertura al exterior de la sociedad española conlleva la recepción de inmigrantes de todo tipo (residentes de tercera edad, laborales, con nuevos servicios y oportunidades empresariales) especialmente 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.

### 1.2 Factores y procesos 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 km<sup>2</sup> de superficie es un mera piecita 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 intentar cerrar su término a los flujos que vienen de los colindantes.

### 1.3. Factores y procesos 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), pueden 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).

La ubicación *natural* del asentamiento (en el punto de encuentro de los dos componentes) ya no es posible ni por la escala de las nuevas demandas ni por las condiciones de las áreas no ocupadas aún. No hay otra posibilidad que proseguir ocupando el llano.

*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 no puede oponerse a esta realidad: dos asentamientos muy poco religados entre sí, con demandas de distinto orden en cada uno de ellos, sino que 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 575.616 m<sup>2</sup>, frente a los 491.280 m<sup>2</sup> 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-7- 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.

## I.2. OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN

Ante la ausencia de objetivos y propuestas explícitos a nivel regional y comarcal, el modelo territorial que implementará el Plan General busca como objetivos globales 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.**

Estos objetivos globales se concretan del modo siguiente en el nuevo Plan General:

### A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN ECONÓMICA.

#### A.1. Prioridades globales de usos.

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

Se reserva para el uso industrial/terciario de distribución, logístico, etc., suficientes reservas de suelo para que no presione sobre el suelo no urbanizable ni se 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.

#### A.2. Horizonte temporal amplio.

El modelo territorial tiene vocación de una larga duración. El lapso transcurrido desde los comienzos de la revisión del PG 1985 hasta hoy (más de 24 años) señala que el nuevo tiene que ser válido si no para la próxima centuria por lo menos para un horizonte de 25/50 años.

#### A.3. Permanencia y flexibilidad en el modelo territorial.

El modelo territorial combina, por una parte, una permanencia en el tiempo de sus invariantes básicos y, por otra, precisamente por su vocación casi intemporal, una flexibilidad que le permita encajar tanto las oscilaciones del ciclo económico como las mutaciones –inescrutables- que los ciclos económicos harán sufrir a las vocaciones actuales de Redován.

#### A.4. Sostenibilidad.

Las limitaciones basadas en la sostenibilidad del desarrollo económico en su proyección hacia el futuro son uno de los principios básicos del modelo territorial elegido: la acción sobre el territorio ha de combinar adecuadamente el crecimiento económico con la obligatoriedad de preservar el medio físico que lo sustenta.

Por ello, no solo por aplicación de la legislación en vigor, sino con vocación de permanencia incluso frente a los cambios legislativos, **los espacios no urbanizados con valores naturales, como es toda la ladera de la Sierra, se excluyen permanentemente del proceso urbano.**

Igualmente, los terrenos situados al sur de la acequia de Callosa, muy afectados por el riesgo de inundación también se excluyen.

### B. OBJETIVOS RELATIVOS AL PROYECTO URBANO.

#### B.1. Modelo territorial basado en las preexistencias actuales.

El Plan mantiene el modelo de asentamiento generado por el crecimiento histórico de Redován, consagrado por los dos Planes Generales anteriores (1965 y 1985) y la expansión de los últimos años. El tratamiento de la ordenación pormenorizada continúa reflejando este modelo, sin perjuicio de las adaptaciones topográficas imprescindibles.

En el barrio de San Carlos se refuerza su vocación industrial pero completándola también con suelo destinado a residencia de baja densidad.

#### B.2. Creación efectiva de una estructura de espacios libres o naturales adecuada a la dimensión final de las áreas urbanas del término.

El gran parque previsto junto a la ermita de Nuestra Señora de la Salud, en la falda de la Sierra, se desafecta de su condición de patrimonial y se integra en la esfera urbana, con las adaptaciones necesarias, pero las reservas del planeamiento pormenorizado no solo lo complementan sino que lo conectan con mayor intensidad a la ciudad actual.

#### B.3. Jerarquización del viario público, reservando de cualquier ocupación las bandas *non ædificandi* de las grandes vías estructurantes.

El Plan impone un tratamiento de todos ellos respetuoso con el medio y utiliza en lo posible todos los elementos paisajistas disponibles.

- B.4. Mantenimiento en el suelo urbano consolidado de las determinaciones del Plan General de 1985 aunque, no obstante, se refuercen la coherencia tipológica de la edificación y la satisfacción de las exigencias funcionales de las utilidades.

El núcleo central de la población puede considerarse como un área virtualmente acabada pero ello no obsta que, dentro del respeto a las expectativas consolidadas por el Plan General de 1985, se pulan algunas de sus determinaciones para reforzar la coherencia tipológica de la edificación a la vez que se mejore su funcionalidad evitando utilidades contradictorias.

- B.5. Protección de los valores ecológicos y paisajísticos del término municipal.

Toda la falda de la Sierra de Callosa que en la actualidad no esté edificada se incluye en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNU/P).

Las áreas sujetas a riesgo de inundaciones situadas al sur de la carretera CV-900 que no están en el momento de la formulación del Plan General ubicadas en suelos consolidados por la edificación, o en sectores de planeamiento contemplados en el PG 1985 se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable común de tipo 3, cuya protección virtualmente es casi tan completa como el SNU/P.

- B.6. Control del restante suelo del municipio no incluido en los grandes elementos constitutivos del modelo territorial (que en la legislación estatal vigente habría constituido el *suelo urbanizable residual*) para evitar desarrollos que lo malformen o desvirtúen.

La evolución de la legislación urbanística española permite observar cómo varía el tratamiento de los suelos no urbanos residuales. En la fase actual, dentro del respeto a los lineamientos legales, dada la vocación de pervivencia del modelo territorial durante un amplio periodo la revisión del Plan (que, sin duda, conocerá diversas legislaciones del suelo sucesivamente), se controla lo que podría haber sido el *suelo urbanizable residual*, categorizado en él como suelo no urbanizable común de tipo 1 y de tipo 2.

Se consigue esto a través de las limitaciones y las intensidades de uso, forzosamente muy bajas que se admiten en las normas para esa categoría de suelo.

### C. OBJETIVOS RELATIVOS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

- C.1. Establecimiento de un marco de gestión en donde se fomenta la actuación de iniciativa privada pero en donde la iniciativa pública estará presente de un modo relevante.

Para ello el Plan General ordena pormenorizadamente en el suelo urbanizable dos sectores residenciales, y uno industrial, facilitando las respectivas programaciones.

Asimismo, las áreas urbanas semiconsolidadas se reordenan directamente en el Plan General y se integran en diversas unidades de ejecución para posibilitar una gestión que durante el PG 1985 se ha visto inviable.

- C.2. Establecimiento de un modelo de equidistribución en los nuevos sectores que evite la desigualdad en la atribución de beneficios y cargas.

El Plan establece una edificabilidad media sectorial residencial de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y una industrial igual para el sector ordenado directamente por él y de  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para el no pormenorizado, de modo que las diferencias entre sectores solamente son consecuencia de su distinta situación no de una diferencia de aprovechamientos *ab initio*.

### I.3. DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

El modelo territorial propuesto parte, pues de la estructura consolidada, de tal modo que el núcleo central se mantiene, colmatando los vacíos que se presentan aún en la zona de las Vagonetas, en El Rincón y en la zona oeste; el primer ensanche constituido por el sector B-4 antiguo -denominado SUZE-B4 en el nuevo Plan- se completa con la ordenación pormenorizada de los sectores SUZP-R1 (antiguo B-6), y SUZP-R2 (antiguo B-3). Las áreas norte del núcleo, en donde se halla aprobado el planeamiento parcial del antiguo sector B-5 (ahora denominado SUZE-B5) se completan con la previsión de varias unidades de ejecución, con ordenación pormenorizada; y el planeamiento también pormenorizado del nuevo sector SUZP-R3, de tal modo que se completa la ordenación de todo el núcleo central de la localidad.

Al noroeste del cementerio, se ordena pormenorizadamente el área de usos industriales no compatibles con otras actividades que históricamente se había ido consolidando (pirotecnia, granjas industriales, industria química, etc.) **y cuyo mantenimiento con estas características como un sector de suelo urbano semiconsolidado destinado a actividades industriales no compatibles (molestas, insalubres e incluso peligrosas) ha sido desechado tras el informe de la administración medioambiental.**

Finalmente, en lo que respecta al núcleo central se crea un nuevo semianillo al oeste, en banda paralela al constituido por el SUZE-B4, mediante la delimitación de un gran sector de suelo urbanizable que, en determinadas circunstancias y previo estudio de inundabilidad podrá rematarse con la reclasificación de los suelos no urbanizables sitios entre el camino de La Escorrata y la carretera CV-900.

En la zona de San Carlos, el Plan General crea varias unidades de ejecución en suelo urbano, con la ordenación pormenorizada para facilitar su ejecución y, para facilitar la expansión de este núcleo, completa el suelo industrial mediante un sector de suelo urbanizable delimitado al sur del SUZE-B7, el SUZD-I2. Al oeste de la nacional 340 se crea también un sector, subdividido en dos zonas por la Rambla de Abanilla, que se integra en su ordenación como cauce público. Finalmente junto a la nueva variante de Benferri se pormenoriza la ordenación de un sector de tipo industrial logístico.

De este manera el modelo territorial se podría caracterizar por los siguientes elementos:

1º. Un núcleo central, conformado por el casco tradicional, con débil actividad urbanística, al haberse agotado el suelo vacante.

Este núcleo coincide totalmente con el vigente salvo en la incorporación de las dos pequeña unidades de ejecución, la **UE-5**, de 9.181,00 m<sup>2</sup> de superficie y la **UE-6** de 7.204,00 m<sup>2</sup>. En esencia significa solamente la incorporación de 54 viviendas en total, con sus dotaciones cumplidas en el ámbito de las mismas unidades de ejecución.

2º. Una extensión del núcleo central en vías de colmatarse, al oeste del mismo.

El enorme éxito de la programación del sector antiguo B-4 (en el Plan General 2003, SUZE-B4) ha transformado radicalmente el antiguo modelo urbano, al estar desplazándose ya hacia este verdadero ensanche. En estos momentos el suelo puesto en el mercado por la programación del sector está ya agotado. La continuidad de este desarrollo se encomienda a un sector de suelo urbanizable delimitado, el **SUZD-R1**, de 300.621,00 m<sup>2</sup>, residencial de baja densidad.

3°. Una extensión del núcleo urbano central también mediante áreas residenciales de baja densidad.

Comprende el antiguo núcleo de suelo urbanizable programado clave B-6, pormenorizado y llamado ahora **SUZP-R1** de 153.937,24 m<sup>2</sup>, el antiguo clave B-3, llamado ahora **SUZP-R2** de 66.297,99 m<sup>2</sup>, y el nuevo sector **SUZP-R3** de 79.227,72 m<sup>2</sup> situado entre el límite oeste actual del núcleo urbano, el sector SUZE-B5 y el antiguo sector B-8 (estas superficies incluyen la parte proporcional del parque estructural externo a los sectores). Estos sectores bordean el núcleo urbano central. A ellos se suma el propio sector antes denominado B-5 y en el Plan SUZE-B5, de 55.933,32 m<sup>2</sup>. Además se crean nuevas unidades de ejecución como la **UE -5** y la **UE-6**, ambas de muy baja densidad.

4°. Una importante presencia de suelo urbanizable industrial en la porción noroeste del término, completada con la posibilidad, mediante ulterior y eventual reclasificación de crear un nuevo sector de industria y terciario de menor volumen junto al núcleo central.

Se da al barrio de San Carlos la oportunidad de consolidar su oferta industrial mediante otro sector, prolongación sur del antes llamado B-7 y ahora SUZE-B7, Industrial San Carlos, denominado **SUZD-II** de 117,289,00 m<sup>2</sup> (al que se sumaría la banda paralela a la carretera nacional, incluida en la UE-8). En una zona de inmejorables condiciones de comunicación, en el inicio de la nueva variante de Benferri en la CV-870 se ordena pormenorizadamente un nuevo sector de suelo urbanizable zonificado para actividades logísticas, denominado **SUZP-II**, de 220.705,00 m<sup>2</sup>. Y se reconoce al conformar la **UE-4**, junto a la carretera CV-919, de 12.346,50 m<sup>2</sup>, la presencia de una gran instalación industrial en funcionamiento. Por otra parte, en la banda norte de la carretera de Orihuela CV-900 cabrá la posibilidad de crear un sector industrial previo estudio de inundabilidad que no lo impida y una eventual reclasificación del suelo no urbanizable del tipo de las admitidas por el artículo 13.6 de la LOT.

5°. La consolidación de la pedanía de San Carlos, en el noroeste del municipio, optando decididamente por aprovechar las oportunidades que ofrece el estar atravesada por la CN-340.

En este Sector, se mantienen como urbano consolidado, de uso residencial, las construcciones existentes y se prevén tres unidades de ejecución de uso residencial para posibilitar un remate adecuado del suelo urbano: la **UE-1**, de 14.640,00 m<sup>2</sup> más al oeste, la **UE-2** de 9.443,00 m<sup>2</sup> al noroeste y la **UE-3** de 13.003,00 m<sup>2</sup>, al norte. También, en la banda de la carretera situada al oeste, se reconoce su consolidación industrial conformando una unidad de ejecución, la **UE-8** de 67.317,00 m<sup>2</sup>.

Junto al núcleo existente último se crea un sector de suelo urbanizable pormenorizado residencial, el sector **SUZZP-R4**, de 254.993,00 m<sup>2</sup> y como eventual ampliación sur de éste, un nuevo sector de suelo urbanizable sin pormenorizar, de 241.739,00 m<sup>2</sup>: el sector **SUZD-R2** (que conformarían junto a sus respectivas partes del gran parque de la red estructural, áreas de reparto de 268.179,07 m<sup>2</sup> y de 252.188,17 m<sup>2</sup>).

6°. La decisión de eliminar el polígono situado al noroeste del cementerio y nordeste de la carretera de acceso desde la CN-340, hoy ocupado por actividades industriales difícilmente instalables en ningún polígono industrial (y menos en áreas residenciales) con un cierto grado de consolidación que en el Plan General 1985 se propuso como suelo urbanizable industrial B-7, Sector 2, sustituyéndolo por una zona residencial de media densidad que posibilite la supresión de estas actividades y regenere los terrenos permitiendo que el principal acceso a la localidad alcance el suficiente decoro.

Se trata de una amplia zona en donde cual existen actualmente una cierta cantidad de industrias implantadas desde muchos años de diversa índole (del sector químico, el ganadero, el minero y el pirotécnico) cuya compatibilidad con nuevos sectores e incluso con el propio núcleo central de la población es virtualmente imposible, tal como por otra parte ha señalado el informe medioambiental a la primera redacción del presente Plan General que los mantenía.

El cambio de uso y la pormenorización de una ordenación que dignifique radicalmente el acceso se ha estimado, pues, como un elemento importante en la mejora de las condiciones visuales y ambientales de la localidad. Su ejecución se confía a dos unidades de ejecución, la **UE-9** de 68.073,00 m<sup>2</sup> y la **UE-10**, de 127.441,00 m<sup>2</sup>.

7°. La división del suelo no urbanizable en Protegido **SNU/P** y en Común **SNU/C**.

Toda la unidad ambiental “sierra de Callosa”, en la que, además, el propio municipio de Redován posee una gran zona de monte público protegido con amplias zonas de pinares y de otro tipo de vegetación de interés, se clasifica como suelo no urbanizable con la categoría de protegido **SNU/P**. El LIC “Sierra de Callosa del Segura” y la microrreserva “Peñón de la Lobera” se encuentran en el interior de esta categoría.

El resto de suelo no urbanizable –salvo el afectado por las servidumbres legales de las infraestructuras, **SNU/I-** se incluye dentro del Común **SNU/C**, con uso agrícola, a pesar de que actualmente se está abandonando la explotación agrícola de modo general en el municipio de Redován; en esta categoría se distinguen tres tipos según el riesgo de inundación y en función de este se modulan las posibilidades de construcción de cualquier edificio, siempre por otra parte ajustada a los parámetros establecidos en las LSNU y LOT.

8°. La fijación de una red estructural primaria basada en las infraestructuras existentes, y en la incorporación de nuevas vías estructurales creadas a partir del sistema de caminos públicos.

Con un término municipal tan reducido, el papel de las infraestructuras viarias existentes no puede completarse de otro modo que mediante la incorporación con el tratamiento adecuado de las redes de caminos existentes que mantienen el sistema parcelario tradicional. Los nuevos sectores utilizan como límites los nuevos viales creados sobre los caminos existentes.

9°. El establecimiento de un único índice de edificabilidad bruta en todos los sectores de suelo urbanizable residencial, de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La elección de este índice nace de la voluntad de evitar agravios y diferencias entre sectores que solamente tendrían origen en artificios o en “loterías urbanísticas”. La edificabilidad resultante es la suficiente para poder crear suelo de buenas condiciones y densidades medias y bajas. Solamente el único sector de suelo industrial delimitado tiene más elevado este índice y aún así se le ha fijado en  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , por el menor valor relativo del producto urbanizado.

#### I.4. ADECUACIÓN Y COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES.

Redován linda con los términos municipales de Orihuela (oeste y sur); Cox (aproximadamente 2/3 de su borde este); Callosa del Segura (el tercio restante del linde este y cerca de la mitad del borde norte); Granja de Rocamora (aproximadamente la cuarta parte de su linde norte) y Benferri (el resto del linde norte).

Las clasificaciones y calificaciones urbanísticas de los terrenos de dichos municipios en la banda limítrofe se señalan en el plano de información urbanística I-7-2, *Clasificación del suelo de borde en los municipios colindantes*.

Las clases y categorías de suelo y la coherencia con las mismas en el modelo adoptado para Redován serían:

**a.** En el caso de la banda de contacto con el municipio de **Orihuela**, el Plan vigente clasificaba a todos los terrenos situados al norte de la CV-900 como *suelo no urbanizable de explotación* y los situados al sur de esta carretera se incluían dentro del *suelo no urbanizable de regadíos tradicionales*. La traza del ferrocarril se clasifica como *suelo no urbanizable de protección de ferrocarril*.

Dentro de la incesante actividad urbanística de Orihuela se mantienen, básicamente, estas clasificaciones aunque a lo largo de la carretera CN-340, el polígono industrial situado en la intersección del camino de Los Trigueros con la carretera, ya muy cerca del límite con Redován ha tenido una prolongación hacia el norte, sobre la misma.

La revisión del Plan General ha clasificado todos los terrenos situados al sur del Camino viejo de Callosa como *suelo no urbanizable común (tipo 2)*, con una altísima limitación de usos (al tener riesgo de inundación de grado 2), de manera que su coherencia con la clasificación del suelo oriolana es absoluta.

A lo largo del tramo que la carretera CV-900 sirve de límite entre los dos municipios, también la clasificación del suelo es no urbanizable común en Redován, de tipo 3 ó de tipo 2, coherente con la establecida en Orihuela (aunque dicha carretera, especialmente en esta última, está muy colmatada de edificaciones en línea).

En el linde oeste, al sur de la autopista del Mediterráneo, la clasificación del suelo es en Redován, de *suelo no urbanizable común, tipo 3* (cuando existe riesgo de inundación de grado 6) ó *tipo 1*, salvo el tramo oeste del vértice que entra dentro de su término por la CN-340 en donde el anterior Plan General 1985 previó el sector urbanizable industrial B-7, recogido como SUZE-B7 en la revisión, con planeamiento parcial, programación y reparcelación ya aprobados definitivamente pero que, por otra parte, es plenamente coherente con el desarrollo actual industrial de Orihuela a lo largo de la carretera.

Al norte de la autopista, algo más de la mitad de la franja de separación está clasificada en Redován como *suelo no urbanizable común tipo 1*, sin cuestiones de coherencia con el *suelo no urbanizable de explotación* de Orihuela, aunque en el extremo noroeste en Redován se haya previsto un gran sector de *suelo urbanizable logístico* (sector SUZP-II), separado de Orihuela por la carretera CV-870. Esta delimitación por la carretera se refuerza al pormenorizar el sector con la previsión en la mitad del frente a la misma de espacios libres que sirven de amortiguación entre las distintas clasificaciones, por lo que no existe realmente ningún problema de convivencia, tanto más cuanto la proximidad al núcleo de Benferri da un tono urbano a la confluencia entre términos, ahora resaltada por la previsión de una rotonda (en Redován) que da inicio a la nueva circunvalación de Benferri.

**b.** En la banda limítrofe con **Benferri**, la clasificación del suelo es en este municipio de *suelo no urbanizable común* (la separación la marca la Rambla de Abanilla) aunque muy próximos al límite se encuentran el cementerio y el propio núcleo de la población, obviamente *suelo urbano*.

La revisión del Plan, como se ha dicho arriba, ha previsto un sector de suelo urbanizable logístico, en cerca de los 7/8 del borde común, pero separado del otro municipio por una estrecha banda de suelo no urbanizable (cauce de la Rambla de Abanilla) y, dentro ya del sector, una zona verde a lo largo del límite norte del mismo que unida a la envoltura de la nueva circunvalación y rotonda en el término de Redován con zonas libres adscritas a la red estructural permiten una separación de usos (y de términos) completamente aceptable.

**c.** En el lindero con **Granja de Rocamora** se dan clasificaciones de *suelo no urbanizable de protección agrícola* en ésta y de *suelo no urbanizable común tipo 1* en Redován, totalmente equivalentes (siempre algo más restrictivos en nuestra localidad).

**d.** El límite con **Cox** coincide con la divisoria de aguas de gran parte de la Sierra de Callosa: en Cox ésta es *suelo no urbanizable protegido* y en Redován también. Por otro lado toda la sierra a partir de la cota 100 forma parte del LIC “*Sierra de Callosa del Segura*”.

e. Callosa linda con Redován por el norte y por el este.

Por el norte la clasificación es de *suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística*, igual que en la casi totalidad de la franja límite al este de Redován, hasta la carretera CV-900, coincidente con la divisoria de aguas de la Sierra, y los terrenos sitos entre el ferrocarril y la acequia mayor. Solamente una pequeña banda entre la carretera y la acequia está clasificada como *urbana*.

En la revisión del Plan General, a lo largo del lindero con Callosa por el norte, la clasificación es de suelo no urbanizable común tipo 1, aunque justamente en la carretera nacional está muy próximo el suelo urbano del núcleo de San Carlos. Realmente en este tramo de la carretera el suelo no urbanizable de Callosa es formalmente no urbanizable pero en la realidad está, junto al inmediato de Cox, muy ocupado (estación de servicio, chalés, fábricas, grandes clubes, etc.) y el tratamiento dado al borde norte del barrio es mucho menos agresivo.

El lindero con Callosa por el este está clasificado como suelo no urbanizable de protección y como en Callosa se integra en el LIC a partir de la cota 100. Es en el extremo este, sobre la carretera CV-900, en donde en una banda de anchura mínima se tocan el suelo urbanizable (sector SUZP-R2, ya previsto en el Plan General de 1985) con suelo edificado de Callosa.

Así pues, cabe concluir que las clasificaciones y calificaciones del suelo previstas en la revisión del Plan General son perfectamente adecuadas y coherentes con el planeamiento de los municipios vecinos.

## I.5. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE.

La cuantificación de la evolución urbana es difícil de efectuar porque el impacto de las inmigraciones, tanto la de europeos dispuesto a asentarse o al menos a pasar largas temporadas en la localidad, como la de los laborales es totalmente imprevisible, en especial la de estos últimos. La experiencia de toda la provincia de Alicante (y la de Murcia) en el último decenio es completamente impactante al respecto por el desbordamiento de cualquier previsión.

Las propuestas del Plan General que aparecen en la tabla resumen siguiente, son en comparación con las de las revisiones de los planes de los municipios de la comarca francamente modestas.

En cualquier caso no hay duda de que el municipio seguirá creciendo a tasas cuando menos como las de los últimos años.

Tal como puede verse en la tabla-resumen anterior, la evaluación del tope máximo de viviendas que podría existir en el horizonte final del Plan General sería (adoptando módulos de alrededor de 110 m<sup>2</sup>/vivienda en zonas de manzana cerrada y 140 en zonas de vivienda aislada o adosada y suponiendo la reposición de todos los edificios existentes al máximo posible de edificabilidad, hipótesis esta última verdaderamente inalcanzable) de 4.191 en el suelo urbano y de 3.801 en el suelo urbanizable (incluyendo en éste aunque en puridad sean ya suelo urbano los antiguos sectores B-4 y B-5). En la actualidad están censadas 2.601 viviendas, de las cuales son viviendas principales 1.995 (como se vio en la Memoria informativa). Esta previsión para un horizonte de 50 años y una media de ocupantes por vivienda de 2,5 permite concluir que las propuestas del Plan General, como se acaba de decir son francamente modestas y, desde luego, sin comparación con las que se están proponiendo hoy día (quizá por la dimensión del término y también por los años que lleva en redacción el propio Plan).

Las superficies ocupadas por las distintas clases de suelo previstas en el Plan General 2006 de Redován, son:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	PORCENTAJE EN %
Suelo urbano (consolidado y semiconsolidado)	1.123.352,00	11,8709
Suelo urbanizable (incluso B-4, B-5 y B-7)	2.049.933,26	21,6625
Suelo no urbanizable	6.289.764,76	66,4666
<b>T O T A L</b>	<b>9.463.050,00</b>	<b>100.0000</b>

## I.6. DEMOSTRACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES PRIMARIAS Y DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

### I.6.1. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

La Red estructural viaria está conformada por viales jerarquizados en cuatro niveles:

1º. El primer nivel lo conforman las dos grandes arterias de titularidad estatal, la autopista **A-7** ó del Mediterráneo y la carretera nacional **N-340**, las dos próximas entre sí y que discurren por el tercio noroeste del término.

Son grandes vías de carácter nacional y su capacidad, en la que no tiene virtualmente ninguna influencia la generación de tráfico nacida estrictamente desde Redován tampoco puede ser variada desde el nivel político-económico de la localidad. En principio son dos vías funcionalmente adecuadas aunque la N-340 debería ser profundamente transformada en una Vía parque industrial, con accesos adecuados a las poblaciones y núcleos industriales que sirve.

2º. El segundo nivel lo ocupan las tres carreteras pertenecientes a la red autonómica, la **CV-900** -anteriormente A-321- de Orihuela a Callosa de Segura que discurre de suroeste a este; la **CV-919** -anteriormente A-324-, de Redován a La Campaneta, al sur del término; y muy puntualmente la **CV-870** -anteriormente A-414-, de Orihuela a Benferri- que sirve de linde con Benferri, en el extremo noroeste del término municipal.

En la jerarquía viaria corresponden a viales supralocales, en este caso, de la incipiente área metropolitana de Orihuela-Torrevieja. Las actuaciones previstas por la Consejería competente en carreteras les darán una funcionalidad bastante superior a la que tienen. No obstante, en algunos tramos la CV-900 tiene problemas de capacidad y diseño que probablemente deban ser resueltos mediante la creación de otras vías o mediante la construcción de una circunvalación, al menos en Redován/Callosa en donde no tiene funcionalidad interlocal sino de pura vía local.

3º. El tercer nivel en la jerarquía viaria lo ofrecen las dos grandes vías distribuidoras previstas en el Plan General 1985, el antiguo camino de la Sierra (hoy carretera de conexión con la N-340) y la circunvalación sur y oeste, a las que se suma la nueva vía distribuidora prevista en el borde oeste del sector de suelo urbanizable delimitado al oeste del sector SUZE-B4.

La primera necesita una adecuación que el Plan General acomete confiándola a la ejecución del planeamiento de desarrollo con frente a ella (que creará en la zona de entrada al pueblo sendas vías de servicio en cada sentido) y a acciones comunes con entes supralocales (Diputación, Generalidad), especialmente importante en la intersección con la N-340.

La segunda, está ya ejecutada en gran parte a cargo del sector SUZE-B4 y la porción restante se ha incluido en el SUZP-R1 (antiguo B-6). Se trata de una avenida de 20,00 m de sección.

La tercera, se prevé a cargo de los sectores a los que el suelo está adscrito, con 25,00 m de sección.

El conjunto una vez acabado dará una funcionalidad muy elevada a la circulación y distribución de la localidad.

4º. El cuarto nivel de la red estructural viaria lo componen las vías distribuidoras internas del núcleo central: avenida de Pascual Martínez, , avenida de la Libertad y calle Camilo José Cela.

Son vías relativamente bien dimensionadas que actúan en el casco consolidado como arterias de distribución.

La red puede entenderse capaz de admitir los desarrollos actuales y los previstos. Funcionalmente permitirá a Redován contar con una estructura muy superior a la que existe en su entorno.

#### I.6.2. RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES.

El Plan General incorpora a la red los jardines públicos que tradicionalmente cumplen este papel (plaza de la Paz, jardín/bosquecillo junto al cementerio) y el obtenido a cargo del sector SUZE-B4 en la calle Calderón de la Barca.

Pero, fundamentalmente, adscribe al suelo urbano directamente la mayor porción del gran parque forestal situado junto a la ermita de Nuestra Señora de la Salud, tomando las medidas precisas para que se desafecte de su condición de patrimonial y pase a ser de uso y dominio públicos (70.095,00 m<sup>2</sup>) la porción ya calificada en el Plan General de 1985, que se completa con una cesión a cargo de la Unidad de ejecución nº 10 de 4.496,00 m<sup>2</sup>, mientras que otra porción del mismo se adscribe a los distintos sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada (19.222,02 m<sup>2</sup>) y delimitados (23.443,51 m<sup>2</sup>) para su incorporación a los instrumentos de equidistribución correspondientes, de modo que se conforme un gran parque continuo, en donde quepa un círculo de 150 m de diámetro.

Finalmente se incluye en la red a los terrenos de la antigua depuradora, que asimismo se adscriben a un sector de suelo urbanizable (SUZP-R1). Tendrán también esta función los espacios libres que se sitúan junto a la nueva variante de Benferri, a cargo del sector SUZP-II, aunque no se computen formalmente como parques o jardines de la red estructural, al no alcanzar la superficie mínima de 2,5 ha y no poder inscribir un círculo del diámetro exigido.

CLASE/CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup> COMPUTABLE	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup> NO COMPUTABLE
Suelo urbano (consolidado y semiconsolidado)	74.629,00	13.705,00
Suelo urbanizable en ejecución (SUZE-B-4)		2.838,40
Suelo urbanizable pormenorizado	19.222,02	21.538,00
Suelo urbanizable delimitado	23.443,51	0,00
<b>T O T A L</b>	<b>117.294,53</b>	<b>38.071,40</b>

Hay que resaltar el parque previsto en el suelo urbano coincide con el propuesto en el Plan General 1985 aunque con la eliminación del suelo que está incluido en el LIC (es decir el terreno situado a más de 100 m de altura) pero también que en el Plan de 1985, precisamente por ser muy anterior al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, los espacios libres adscritos al sistema general no tenían los requerimientos dimensionales que exige este Reglamento, por lo que parte de las zonas verdes provenientes del planeamiento anterior no son computables a los efectos del artículo 36 del mismo RPCV lo que exige un esfuerzo adicional a los nuevos sectores de planeamiento porque tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable en ejecución (SUZE) serán por esta causa deficitarios en este estándar.

El número total de viviendas previsible en suelo urbano (consolidado y semiconsolidado) se ha calculado, con estándares de unos 110 m<sup>2</sup>/vivienda, como se ha dicho antes, y con el desglose de la tabla resumen, en 4.191 viviendas [el Plan General 1985 previó 2.952, con un módulo de unos 150 m<sup>2</sup>/vivienda -página 55 de su Memoria justificativa- y una ocupación de 3,50 personas/vivienda].

Tal como resulta del censo de población y viviendas del año 2001, en Redován de 2.625 viviendas existentes, 1.955 son principales, y la población era ese año de 5.860 personas, lo que da una ocupación de **3,00 personas exactamente por vivienda principal**.

Aplicada esta ocupación de 3,00 habitantes/vivienda al techo final del Plan General de 4.191 viviendas en suelo urbano y 3.787 en suelo urbanizable resulta una población máxima estimada de **23.934** habitantes [que para ser alcanzados se necesitaría, como se dijo, que todos los edificios en suelo urbano con alturas menores de las permitidas por el Plan fueran reedificados con arreglo a las máximas y que, además, **todas las viviendas fueran principales**, hipótesis asimismo claramente inalcanzable, cuando en la actualidad algo más del 25 por ciento son viviendas secundarias, es decir que no aumentan el número de habitantes].

Con este techo poblacional, el artículo 36 del RPCV exige un parque público de **119.670,53 m<sup>2</sup>**. El Plan prevé, como se ha visto, 74.629,00 m<sup>2</sup> en suelo urbano y 45.503,93 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable (computando el parque procedente del antiguo B-4), en total **120.132,93 m<sup>2</sup>** [de modo que para compensar el déficit que se arrastra por los espacios libres estructurales en el suelo urbano y el urbanizable en ejecución, los nuevos sectores habrán de hacer frente a 16,25 m<sup>2</sup>/vivienda o 3,25 m<sup>2</sup>/habitante en lugar de los 3,00 m<sup>2</sup>/habitante que realmente les correspondería – redondeando ligeramente al alza el módulo por habitante para que haya una pequeña holgura-].

Por otra parte, aunque no computen para parque público siguen calificándose como espacios libres adscritos a la red estructural los así calificados por el Plan General 1985 y los que se entienden necesarios en los sectores SUZP-R1 y SUZP-II pero cuyas características geométricas impiden su cómputo [en total 38.071,40 m<sup>2</sup>].

En total serían **158.204,33 m<sup>2</sup>**, y el ratio resultante sería de **6,61 m<sup>2</sup>/habitante**).

Por otra parte, las amplias dotaciones de la red secundaria generan junto a la red estructural una verdadera malla de espacios libres de titularidad pública.

### I.6.3. OTRAS REDES ESTRUCTURALES.

La red de equipamientos públicos administrativos, sanitarios, sociales, y docentes integra las dotaciones existentes con carácter estructural, tales como toda la zona de las Vagonetas, casa consistorial, colegio Sagrados Corazones, y cementerio.

Por las dimensiones de la localidad algunos equipamientos que formalmente se incluyen en la red secundaria funcionalmente pertenecen a la primaria, como es el caso del centro de ESO recién acabado en el sector SUZE-B4 y los que en los planes parciales por desarrollar se reserven, por lo que la red es bastante superior en realidad a la que consta como tal.

Las reservas infraestructurales más relevantes son el depósito de la M.C.T. en la zona de las Vagonetas y el Centro de transformación de IBERDROLA en San Carlos. La E.D.A.R. de la margen izquierda del Segura está en el término de Callosa.

### I.6.4. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

La estructura lineal del núcleo consolidado al ser reforzada por la ejecución del sector SUZE-B4 ha generado una trama de infraestructuras muy legible y a la que todos los sectores del suelo urbanizable del núcleo central tienen acceso por lo que las condiciones de conexión e integración son perfectamente adecuadas para cada uno de ellos, con independencia mutua.

En la barriada de San Carlos, los nuevos desarrollos SUZP-R4 y SUZP-I1 deberán generar las redes suficientes para su autonomía con independencia de las existentes, sin perjuicio de apoyarse en las del Barrio de San Carlos y sector SUZE-B7.

## I.7. TABLAS-RESUMEN DE LAS DIMENSIONES PREVISIBLES DE LA EVOLUCIÓN URBANA.

Se adjuntan como anexo a esta Memoria justificativa.

## II. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan General 2006 ha pormenorizado la ordenación de tres sectores de suelo residencial en el núcleo tradicional, los SUZP-R1, SUZP-R2 y SUZP-R3. En el barrio de San Carlos ha ordenado el sector SUZP-I/R4 y en el extremo noroeste del término, el polígono logístico sector SUZP-II.

Dos de los sectores residenciales del casco ya habían sido incluidos en el suelo urbanizable programado en el Plan General 1985 y forman parte esencial de la estrategia de crecimiento de Redován, al tratarse de huecos en la trama urbana (SUZP-R2, antiguo B-3) o áreas colindantes e interiores a la circunvalación suroeste (SUZP-R1, antiguo B-6).

La ordenación en todos los sectores ha sido grafiada a escala adecuada en los planos de ordenación, sus condiciones específicas en las fichas de planeamiento y de gestión y su regulación específica en los correspondientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General

### II.1. SECTOR SUZP-R1.

1. El sector SUZP-R1 se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado B-6, previsto, en el anterior Plan General, residencial con tolerancia industrial. Su superficie es de 147.559,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 153.937,24 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El sector constituye un elemento de suma importancia en la estrategia territorial del municipio, toda vez que completa el primer anillo de nuevo ensanche que ya han consolidado básicamente el planeamiento y ejecución del sector SUZE-B4.

Se plantea, en principio, una sola unidad de ejecución aunque cabría una subdivisión, tal como indica la ficha de gestión del sector.

3. El PATRICOVA incluye el suelo ocupado por este sector dentro del nivel de riesgo 2 (aproximadamente el 70 por ciento de su superficie), por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de su articulado, es decir, “deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación” y en lo que corresponde a las nuevas edificaciones y proyecto de urbanización a lo señalado, respectivamente, en sus artículos 28 y 26.

4. Con independencia de las prescripciones indicadas, el Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido del flujo desbordado, evitando disposiciones transversales y efectos barrera.

5. El sector tiene adscritos dos elementos pertenecientes a la red primaria de zonas verdes, el primero,  $PJL_{SUZP-R1}$ , situado al sur del sector (antiguos terrenos de la depuradora, sin uso actualmente), de 4.208,00 m<sup>2</sup> [que no computa a efectos de parque de red estructural pero sí a efectos de área de reparto] y el segundo,  $PQL_{SUZP-R1}$ , de 2.170,24 m<sup>2</sup>, situado al norte de la población como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

6. Las dotaciones secundarias se ubican enfatizando las dos grandes rotondas previstas en el Plan General (rotondas proyectadas según el trazado previsto de las dos carreteras autonómicas que atraviesan al sector).

7. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

8. La zona de uso lucrativo, denominada  $Z_{r1}$ , se destina a la edificación *residencial múltiple* en bloque exento ( $R_{MBE}$ ), con posibilidades de actuaciones residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado ( $R_{UBA}$  y  $R_{MBA}$ ), y con tolerancia de usos y tipologías industriales y terciarias en bloque exento ( $ITBE$ ), con ciertas condiciones.

9. Abarca una superficie neta de 80.814,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 52,50 por 100 de la superficie del área de reparto.

## II.2. SECTOR SUZP-R2.

1. El sector SUZP-R2 se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado B-3, previsto, en el anterior Plan General, residencial, con algunas pequeñas rectificaciones de límites. Su superficie es de 63.551,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 66.297,99 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El sector constituye un elemento de suma importancia en la estrategia territorial del municipio, toda vez que completa el vacío urbano creado entre las edificaciones en el pie de la ladera, el Rincón, el borde este del núcleo central y la carretera CV-900, en sus tramos urbanos Avenida de Orihuela, estando incluso subdividido en tres subáreas no colindantes por la interposición de suelos urbanos.

3. Aunque el PATRICOVA no incluye ningún suelo ocupado por este sector dentro de ningún nivel de riesgo, el Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido del flujo desbordado, evitando disposiciones transversales y efectos barrera.

Se establecen tres unidades de ejecución de programación eventualmente independiente que reflejan las tres subáreas, separadas entre sí, englobadas en su delimitación.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQL<sub>SUZP-R2</sub>, de 2.746,99 m<sup>2</sup>, situado al norte de la población como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de  $0,3355 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada  $Z_{r2}$ , se destina a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado ( $R_{UBA}$ ), con posibilidades de actuaciones *residenciales múltiples* en bloque adosado ( $R_{MBA}$ ), y en bloque exento ( $R_{MBE}$ ).

7. Abarca una superficie neta de  $36.842,00 \text{ m}^2$ , equivalente al 55,57 por 100 de la superficie del área de reparto.

8. Las dotaciones se han situado en concordancia con la ordenación de los sectores colindantes de suelo urbano y urbanizable pormenorizado

### II.3. SECTOR SUZP-R3.

1. El sector SUZP-R3 se corresponde con el área vacante que el anterior Plan General dejó como un enclave rodeado por el este por el sector B-5 (SUZE-B5), el suelo urbano (A-2); por el sur por el suelo urbano (A-7 y parque público); por el oeste por el cementerio y parque; y por el norte por el parque público. Su superficie es de  $75.945,00 \text{ m}^2$  y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de  $79.227,72 \text{ m}^2$ . El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

2. El sector permite rematar de un modo orgánico el desarrollo del núcleo central hacia el noroeste, dando continuidad al sector SUZE-B5 y aliviará la presión edificatoria que sufre la huerta al generar suelo con espléndidas vistas en situación relativamente céntrica.

3. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido de las curvas de nivel, en continuidad con el trazado de las calles del suelo urbano y en ejecución situadas al este del sector.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQL<sub>SUZP-R3</sub>, de 3.282,72 m<sup>2</sup>, situado justamente al norte del mismo como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada **Z<sub>r3</sub>**, se destina a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado (*R<sub>UBA</sub>*), con posibilidades de actuaciones *residenciales múltiples* en bloque adosado (*R<sub>MB A</sub>*) y de edificación *residencial unitaria* en bloque exento (*R<sub>UB E</sub>*).

7. Abarca una superficie neta de 48.626,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 61,37 por 100 de la superficie del área de reparto.

8. Las dotaciones se ubican en conexión con el suelo urbano consolidado limítrofe (zona cementerio).

#### II.4. SECTOR SUZP-R4.

1. El sector SUZP-R4 se corresponde con las áreas situadas al oeste del Barrio de San Carlos cuya situación, equidistante de los grandes desarrollos industriales de Orihuela, Cox y del mismo Redován y, en términos más generales, por la transformación de la antigua carretera nacional N-340 en una gran vía colectora industrial las ha introducido en el proceso urbano, bien por la presencia, regular o irregular de construcciones industriales y terciarias con fachada a la citada N-340, bien por la necesidad de contar con una oferta de viviendas para los empleados en las áreas industriales, en los terrenos situados al oeste de la franja ocupada por el suelo industrial.

La superficie del sector es de 254.993,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 268.179,07 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El sector permite conformar un desarrollo del Barrio de San Carlos en profundidad y posibilita la incorporación de otros sectores (uno delimitado solamente y otro si se transformara eventualmente suelo no urbanizable) y eliminará las actuaciones indiscriminadas sobre el suelo no urbanizable lamentablemente normales en algunos municipios vecinos.

3. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición con viales paralelos casi perpendiculares a los pasos actuales frente a la N-340, cruzados por grandes pasillos verdes que compartimentan el área que, si es marcadamente lineal en sentido este-oeste en su conjunto, queda repartida en cinco subámbitos mucho más regulares que invierten el sentido de dicha composición.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQL<sub>SUZP-IR4</sub>, de 11.022,07 m<sup>2</sup>, como una porción del gran parque público del pie de la Sierra, cuya obtención se vincula a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3328 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada **Z<sub>r4</sub>**, se destina a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado (*R<sub>UBA</sub>*), con posibilidades de actuaciones *residenciales múltiples* en bloque adosado (*R<sub>MB</sub>*) y de edificación *residencial unitaria* en bloque exento (*R<sub>UBE</sub>*). Además una pequeña manzana se dedica exclusivamente a la edificación *terciaria* en bloque exento (*ITB<sub>E</sub>*).

Abarca una superficie neta de 111.339,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 41,52 por 100 de la superficie del área de reparto.

7. La ordenación pormenorizada ha reservado una gran manzana de 14.510,00 m<sup>2</sup> para la construcción de un centro escolar.

8. El tramo del cauce de la Rambla de Redován que atraviesa el sector, calificado en un ancho de 10,00 m a requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Segura, habrá de pasar a dominio público a cargo del propio sector en el oportuno proyecto de equidistribución.

## II.5. SECTOR SUZP-II.

1. El sector SUZP-II se corresponde con las áreas situadas en el vértice noroeste del término municipal, entre la carretera CV-870, de Orihuela a Benferri y la Rambla de Redován, prácticamente en las puertas de esta última localidad que por su inmejorable situación respecto a las comunicaciones (con un largo frente a dicha carretera que va ser transformada en una variante de población y la inmediatez de la autopista) goza de condiciones muy adecuadas para la instalación de un área logística, evitando por otra parte, la creciente utilización de suelos no urbanizados para la creación de grandes naves de comercialización agraria.

La superficie del sector es de 203.375,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes y viario adscritos conforma un área de reparto de 220.705,00 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición en que la entrada y salida del polígono se confía a una vía colectora que nace de la rotonda prevista justamente por el proyecto de variante de Benferri, al norte del sector, apoyada por otra vía con la misma disposición pero situada en el borde sur del mismo. Entre ellas se conforman tres grandes manzanas de uso logístico por sendas calles que comunican a las dos vías indicadas antes, mientras que al norte se ha configurado una pequeña zona para usos industriales que requieran parcelas reducidas.

3. El sector tiene adscrito unos elementos pertenecientes a la red primaria de zonas verdes [RV<sub>ELSUZP-II</sub>, de 7.908,95 m<sup>2</sup>], que realza la rotonda señalada al crear un fondo escénico para ella, además de dar una terminación agradable al límite sur de Benferri y, asimismo, de la red viaria estructural no computada en el sector al ser ejecutada por la Consejería de Infraestructuras y Transportes [de 9.422,00 m<sup>2</sup>].

4. El aprovechamiento tipo es de  $0,3225 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

7. La zona de uso lucrativo, denominada  $Z_{i1}$ , se destina a la edificación *industrial/terciaria* en bloque exento ( $ITB_E$ ), con vocación de usos logísticos. Abarca una superficie neta de  $121.842,50 \text{ m}^2$ , equivalente al 55,21 por 100 de la superficie del área de reparto.

### III. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Uno de los elementos esenciales del Plan General 2006 es evitar las distorsiones que en la equidad y en la pura gestión del planeamiento introduce la presencia de distintas intensidades de uso cuando ni la segregación espacial ni la social los imponen. Para ello ha optado por fijar para todo el suelo urbanizable pormenorizado un mismo índice de edificabilidad bruta ( $0,3500 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) que se repite en los sectores residenciales del suelo urbanizable delimitado, aunque se incrementa en el industrial de esta categoría a  $0,5000 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , tanto por la tipología industrial como por el hecho de ser una mera prolongación del SUZE-B7, cuya edificabilidad neta alcanza  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Es una decisión que rompe parte de las expectativas generadas por otras ordenaciones en municipios limítrofes pero presenta innumerables ventajas, de claridad y equidad además de invalidar eventuales modificaciones singulares de los índices de edificabilidad para sectores concretos.

Por las características del pueblo y por la pequeña entidad de la superficie de los sectores la red estructural primaria incluida en sus respectivas delimitaciones se computa tanto a efecto de verificar los estándares mínimos exigibles para la red secundaria como para aplicar el I.E.B. pero en contrapartida, la ejecución de los correspondientes elementos de la misma corre a cargo de ellos, salvo en lo que respecta al sector SUZP-I1, con una problemática diferente al ejecutarse el viario estructural por la Generalidad.

Lógicamente, el aprovechamiento lucrativo de los sectores en ejecución (SUZE) no varía respecto del aprobado para cada uno de ellos.

Sobre este I.E.B. el aprovechamiento tipo en los sectores de suelo urbanizable pormenorizado y delimitado residencial parte de adscribir a cada sector suelo una porción de suelo perteneciente a la red primaria de espacios libres contando un módulo de 3,25 habitantes/vivienda para compensar el déficit señalado de parques en el suelo urbano propiamente dicho y en el suelo urbanizable en ejecución, de manera que la media a techo de Plan de todo el suelo incorporado al proceso urbano (suponiendo que todas las viviendas fueran principales, además) sea de 3,00 habitantes/vivienda.

Por ello, el aprovechamiento tipo de todo el suelo urbanizable residencial se establece en  $0,3355 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Los sectores de suelo urbanizable industriales al no tener adscritos, en general, parques de la red primaria tienen magnitudes distintas: el SUZP-I1, de 0,3225, y el SUZD-I1, de  $0,5000 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Bien entendido que al no haberse superficiado bienes de uso y dominio públicos en cada sector será la correspondiente reparcelación quien calcule exactamente el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos, debiéndose considerar que el referido aprovechamiento tipo es aproximado a resultas de las citadas reparcelaciones.

Las unidades de ejecución en suelo urbano tienen asimismo aprovechamientos-tipo distintos, coincidentes con el I.E.B. de cada una de ellas, salvo la Unidad de ejecución nº 10 que tiene a su cargo una parte del parque estructural de manera que completa el previsto en el Plan anterior hasta alcanzar las calles que lo delimitan por el oeste y por el sur.

En el suelo urbano consolidado la delimitación de áreas de reparto está implícitamente efectuado por aplicación directa de las reglas contenidas en el artículo 55.2.c de la LUV.

Así pues, la delimitación de las áreas de reparto se ajusta completamente a lo dispuesto en la Ley antedicha al corresponder cada una de ellas a una unidad de ejecución distinta en suelo urbano y a sectores independientes en suelo urbanizable.

#### **IV. OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

Finalmente, tanto en las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y de ocupación del territorio como en las Fichas de planeamiento y gestión se explicitan determinaciones de los sectores y unidades propuestos en esta revisión del Plan General que completan la exposición contenida en las páginas anteriores.

La justificación de las reservas de suelos lucrativos para la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública así como el cumplimiento de las exigencias de las distintas administraciones públicas que han informado el Plan General, tras sus aprobaciones provisionales de 8 de junio y 13 de agosto de 2004, se contienen en el Anejo a la presente Memoria Justificativa

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

<b>I. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES</b>	página 2
I.1. FACTORES Y PROCESOS CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL	página 3
I.2. OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN	página 5
I.3. DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	página 8
I.4. ADECUACIÓN Y COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES	página 12
I.4. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE.	página 12
I.6. DEMOSTRACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES PRIMARIAS Y DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.	página 16
I.6.1. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.	página 16
I.6.2. RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES.	página 18
I.6.3. OTRAS REDES ESTRUCTURALES.	página 21
I.6.4. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.	página 21
I.7. TABLAS-RESUMEN DE LAS DIMENSIONES PREVISIBLES DE LA EVOLUCIÓN URBANA.	página 22
<b>II. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</b>	página 22
II.1. SECTOR SUZP-R1.	página 22
II.2. SECTOR SUZP-R2.	página 24
II.3. SECTOR SUZP-R3.	página 25
II.4. SECTOR SUZP-R4.	página 26
II.5. SECTOR SUZP-I1.	página 28
<b>III. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.</b>	página 29
<b>IV. OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.</b>	página 31

**MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN**  
[SUELO URBANO CONSOLIDADO]

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONA	DOTACIONAL/ RESTO	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES RED PRIMARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES RED SECUNDARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE LUCRATIVA Y CALLES Y APARCAMIENTOS m <sup>2</sup>	SUP. ZONA m <sup>2</sup>	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	NÚCLEO CENTRAL DE REDOVÁN	CASCO TRADICIONAL	SJL <sub>PLAZA AYUNTAMIENTO</sub>			1.147,00			140.765,00	
			SAL <sub>PLAZA AYUNTAMIENTO</sub>			220,00				
			PAD <sub>AYUNTAMIENTO</sub>		1.583,00					
			SAL <sub>PLAZA AYUNTAMIENTO</sub>		263,00					
			Z <sub>suelo lucrativo A-1 + Viario</sub>				137.552,00			
			<b>SUTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>1.846,00</b>	<b>1.367,00</b>	<b>0,00</b>	<b>137.552,00</b>		
		ENSANCHE	PJL <sub>PLAZA DE LA PAZ</sub>	4.200,00						338.349,00
			SJL <sub>PLAZA DE LA CRUZ</sub>	812,00		812,00				
			SJL <sub>PLAZA MIGUEL HERNÁNDEZ</sub>			2.090,00				
			PED <sub>C.P. SS. CORAZONES</sub>		9.731,00					
			Z <sub>suelo lucrativo A-2/3 + Viario</sub>					320.704,00		
		<b>SUTOTALES</b>	<b>5.012,00</b>	<b>9.731,00</b>	<b>2.902,00</b>	<b>0,00</b>	<b>320.704,00</b>			
		RINCÓN	SED <sub>EL RINCÓN</sub>				4.650,00			51.313,00
			Z <sub>suelo lucrativo A-3 + Viario</sub>					46.663,00		
			<b>SUTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.650,00</b>	<b>46.663,00</b>		
		VAGONETAS	SJL <sub>VAGONETAS</sub>			1.303,00				24.411,00
			SAL <sub>VAGONETAS</sub>			646,00				
			Z <sub>suelo lucrativo A-4 + Viario</sub>					22.462,00		
			<b>SUTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.949,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.462,00</b>		
		DOTACIONAL VAGONETAS	PID <sub>DEPOSITOS EN VAGONETAS</sub>			3.426,00				26.849,00
			PRD/PTD/PAD <sub>VAGONETAS</sub>			17.203,00				
			Viario					6.220,00		
			<b>SUTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>20.629,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.220,00</b>		
		CARRET. ORIHUELA	Z <sub>suelo lucrativo A-4/5 + Viario</sub>					16.279,00		16.279,00
			<b>SUTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.279,00</b>		
		DOTACIONAL CEMENTERIO	PJL <sub>CEMENTERIO</sub>	8.693,00						17.930,00
			PTD <sub>CEMENTERIO</sub>		8.419,00					
			Viario					17.930,00		
			<b>SUTOTALES</b>	<b>8.693,00</b>	<b>8.419,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.930,00</b>		
		RESIDENCIAL CARRETERA CEMENTERIO	Z <sub>suelo lucrativo A-6 + Viario</sub>					6.860,00		6.860,00
			<b>SUBTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.860,00</b>		
		DOTACIONAL PRIVADO R. VIRG. SALUD	PTD <sub>PRIVADO RESIDENCIA V. S.</sub>		25.805,00					25.805,00
			<b>SUBTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>25.805,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
BARRIO DE SAN CARLOS	URBANO CONSOLIDADO SAN CARLOS	SAL-1 <sub>SAN CARLOS</sub>			425,00			69.359,00		
		SAL-2 <sub>SAN CARLOS</sub>			339,00					
		PID <sub>EST. TRANSFORM. IBERDROLA</sub>		7.603,00						
		PAD <sub>SAN CARLOS</sub>		1.904,00						
		SRD <sub>DEPORTIVO SAN CARLOS</sub>				2.164,00				
		Z <sub>suelo lucrativo A-3 + Viario</sub>					56.924,00			
<b>SUBTOTALES</b>	<b>0,00</b>	<b>9.507,00</b>	<b>764,00</b>	<b>2.164,00</b>	<b>56.924,00</b>					
SUELO PATRIMONIAL ERMITA		PQL <sub>ADSCRIPCIÓN DIRECTA</sub>	70.095,00					70.095,00		
01/06/2007	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>			<b>83.800,00</b>	<b>75.937,00</b>	<b>6.982,00</b>	<b>6.814,00</b>	<b>631.594,00</b>	<b>788.015,00</b>	

**MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN  
[ÁREAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SUELO URBANIZABLE SIN EJECUTAR]**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> construidos	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	número viviendas	SUP. ZONA m <sup>2</sup>	EXIGENCIAS RP m <sup>2</sup>	APROV. SUBJETIVO (90%) m <sup>2</sup> techo	EXCEDENTE APROVECH. (10%) m <sup>2</sup> techo
SUELO URBANO CON GESTIÓN DIFERIDA	UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	A-4	Z <sub>U1</sub> -1	3.911,00	26,7145	1.173,30	0,3000	12	3.911,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
		A-3	Z <sub>U1</sub> -2	4.376,00	29,8907	7.439,20	1,7000	74	6.462,00			
			Z <sub>U1</sub> -3	2.086,00	14,2486	3.546,20	1,7000	35				
		SRD	SRD <sub>U1</sub>	676,00	4,6175				676,00			
		RV+AV	RV+AV	3.591,00	24,5287				3.591,00			
		TOTAL UD EJEC.		14.640,00	100,0000	12.158,70	0,8305	122	14.640,00			
		ÁREA REPARTO 1		14.640,00	100,0000	12.158,70	0,8305	122	14.640,00			
	UNIDAD DE EJECUC. 2	A-4	Z <sub>U2</sub> -1	3.021,00	31,9920	906,30	0,3000	9	5.743,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
			Z <sub>U2</sub> -1	2.722,00	28,8256	816,60	0,3000	8				
		RV+AV	RV+AV	3.700,00	39,1825				3.700,00			
		TOTAL UD EJEC.		9.443,00	100,0000	1.722,90	0,1825	17	9.443,00			
		ÁREA REPARTO 2		9.443,00	100,0000	1.722,90	0,1825	17	9.443,00			
	UNIDAD DE EJECUCIÓN 3	A-3	Z <sub>U3</sub> -1	1.417,00	10,8975	2.408,90	1,7000	24	5.638,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
			Z <sub>U3</sub> -2	2.799,00	21,5258	4.758,30	1,7000	48				
			Z <sub>U3</sub> -3	1.422,00	10,9359	2.417,40	1,7000	24				
		SJL	SJL <sub>U3</sub>	2.756,00	21,1951				2.756,00			
		RV+AV	RV+AV	4.609,00	35,4457				4.609,00			
		TOTAL UD EJEC.		13.003,00	100,0000	11.307,50	0,8696	113	13.003,00			
	ÁREA REPARTO 3		13.003,00	100,0000	11.307,50	0,8696	113	13.002,70				
	UNIDAD DE EJEC. 4	A-5	Z <sub>U4</sub> -1	8.533,00	69,1155	8.533,00	1,0000	0	8.533,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
		SJL	SJL <sub>U4</sub>	2.290,00	18,5485				2.290,00			
		RV+AV	RV+AV	1.523,00	12,3360				1.523,00			
		TOTAL UD EJEC.		12.346,00	100,0000	8.533,00	0,6912	0	12.346,00			
		ÁREA REPARTO 4		12.346,00	100,0000	8.533,00	0,6912	0	12.346,00			
	UNIDAD DE EJECUCIÓN 5	A-2	Z <sub>U5</sub> -1	1.679,00	18,2878	3.274,05	1,9500	33	1.679,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
		A-4	Z <sub>U5</sub> -2	1.393,00	15,1726	417,90	0,3000	3	1.393,00			
		A-4	Z <sub>U5</sub> -3	560,00	6,0996	168,00	0,3000	1	560,00			
		SJL/SAL	SJL <sub>U5</sub>	1.227,00	13,3646				2.139,00			
			SAL <sub>U5</sub> -1	560,00	6,0996							
		RV+AV	SAL <sub>U5</sub> -2	352,00	3,8340				3.410,00			
			RV <sub>EL</sub>	52,00	0,5664							
		RV+AV	RV+AV	3.358,00	36,5755							
		TOTAL UD EJEC.		9.181,00	100,0000	3.859,95	0,4204	37	9.181,00			
		ÁREA REPARTO 5		9.181,00	100,0000	3.859,95	0,4204	37	9.181,00			
	UNIDAD DE EJEC. 6	A-4/5	Z <sub>U6</sub> -1	5.788,00	80,3443	1.736,40	0,3000	17	5.788,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
		SJL	SJL <sub>U6</sub>	777,00	10,7857				777,00			
		RV+AV	RV+AV	639,00	8,8701				639,00			
		TOTAL UD EJEC.		7.204,00	100,0000	1.736,40	0,2410	17	7.204,00			
	ÁREA REPARTO 6		7.204,00	100,0000	1.736,40	0,2410	17	7.204,00				
	UNIDAD DE EJEC. 7	A-5	Z <sub>U7</sub> -1	5.775,00	86,3358	5.775,00	1,0000	0	5.775,00		coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00
		SJL	SJL <sub>U4</sub>	914,00	13,6642				914,00			
		RV+AV	RV+AV	0,00	0,0000				0,00			
		TOTAL UD EJEC.		6.689,00	100,0000	5.775,00	0,8634	0	6.689,00			
		ÁREA REPARTO 7		6.689,00	100,0000	5.775,00	0,8634	0	6.689,00			

**MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN**  
**[ÁREAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SUELO URBANIZABLE SIN EJECUTAR]**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> construidos	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	número viviendas	SUP. ZONA m <sup>2</sup>	EXIGENCIAS RP m <sup>2</sup>	APROV. SUBJETIVO (90%) m <sup>2</sup> techo	EXCEDENTE APROVECH. (10%) m <sup>2</sup> techo	
SUELO URBANO CON GESTIÓN DIFERIDA	UNIDAD DE EJEC. 8	A-5	Z <sub>ue8</sub> -1	10.369,00	15,4032	5.184,50	0,5000	0	45.077,00				
			Z <sub>ue8</sub> -2	4.546,00	6,7531	2.273,00	0,5000	0					
			Z <sub>ue8</sub> -3	20.067,00	29,8097	10.033,50	0,5000	0					
			Z <sub>ue8</sub> -4	9.840,00	14,6174	4.920,00	0,5000	0					
			Z <sub>ue8</sub> -5	255,00	0,3788	127,50	0,5000	0					
		SJL	SJL <sub>ue8</sub> -1	3.260,00	4,8428				3.260,00	coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00		
		RV+AV	RV <sub>EL</sub> -1	704,00	1,0458				18.980,00				
			RV <sub>EL</sub> -2	926,00	1,3756								
			RV <sub>EL</sub> -3	2.042,00	3,0334								
			RV+AV	15.308,00	22,7402								
		TOTAL SECTOR	67.317,00	100,0000	22.538,50	0,3348	0	67.317,00					
		ÁREA REPARTO 8	67.317,00	100,0000	22.538,50	0,3348	0	67.317,00					
	UNIDAD DE EJEC. 9	A-4*	Z <sub>ue9</sub> -1	2.981,00	4,3791	2.608,38	0,8750	17	36.227,00				
			Z <sub>ue9</sub> -2	5.548,00	8,1501	4.854,50	0,8750	32					
			Z <sub>ue9</sub> -3	5.510,00	8,0943	4.821,25	0,8750	32					
			Z <sub>ue9</sub> -4	9.712,00	14,2670	8.498,00	0,8750	52					
			Z <sub>ue9</sub> -5	8.608,00	12,6452	7.532,00	0,8750	50					
			Z <sub>ue9</sub> -6	1.858,00	2,7294	1.625,75	0,8750	11					
			Z <sub>ue9</sub> -7	2.010,00	2,9527	1.758,75	0,8750	12					
		SJL	SJL <sub>ue9</sub> -1	6.488,00	9,5309				7.061,00	coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00		
			SJL <sub>ue9</sub> -2	573,00	0,8417								
		RV+AV	RV <sub>EL</sub> -1	248,00	0,3643				24.785,00				
			RV <sub>EL</sub> -2	63,00	0,0925								
			RV+AV	24.474,00	35,9526								
			TOTAL SECTOR	68.073,00	100,0000	31.698,63	0,4657	207	68.073,00				
		ÁREA REPARTO 9	68.073,00	100,0000	31.698,63	0,4657	207	68.073,00					
	UNIDAD DE EJEC. 10	A-6	Z <sub>ue10</sub> -1	8.937,00	7,2691	7.819,88	0,8750	52	73.552,00				
			Z <sub>ue10</sub> -2	12.180,00	9,9069	10.657,50	0,8750	71					
			Z <sub>ue10</sub> -3	7.854,00	6,3882	6.872,25	0,8750	46					
			Z <sub>ue10</sub> -4	7.854,00	6,3882	6.872,25	0,8750	46					
			Z <sub>ue10</sub> -5	17.785,00	14,4658	15.561,88	0,8750	85					
			Z <sub>ue10</sub> -6	4.867,00	3,9587	4.258,63	0,8750	28					
			Z <sub>ue10</sub> -7	6.147,00	4,9998	5.378,63	0,8750	36					
Z <sub>ue10</sub> -8			3.964,00	3,2242	3.468,50	0,8750	23						
Z <sub>ue10</sub> -9			3.964,00	3,2242	3.468,50	0,8750	23						
SJL		SJL <sub>ue10</sub> -1	11.862,00	9,6482				11.862,00	coincide con el aprovechamiento objetivo	0,00			
RV+AV		RV <sub>EL</sub> -1	213,00	0,1732				42.027,00					
		RV <sub>EL</sub> -2	501,00	0,4075									
		RV+AV	41.313,00	33,6028									
	TOTAL SECTOR	122.945,00	100,0000	64.358,00	0,5235	410	127.441,00						
PQL	PQL <sub>UE-10</sub>	4.496,00	3,6569										
	ÁREA REPARTO 10	127.441,00	103,6569	64.358,00	0,5050	410	127.441,00						
SUELO URBANO CON GESTIÓN DIFERIDA				335.337,00		163.688,58	0,4881	923	335.336,70				

**MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN  
[ÁREAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SUELO URBANIZABLE SIN EJECUTAR]**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> construidos	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	número viviendas	SUP. ZONA m <sup>2</sup>	EXIGENCIAS RP m <sup>2</sup>	APROV. SUBJETIVO (90%) m <sup>2</sup> techo	EXCEDENTE APROVECH. (10%) m <sup>2</sup> techo		
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	SECTOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUZP-R1	Z <sub>r1</sub>	Z <sub>r1</sub> -1*	5.075,00	3,4393	3.243,27	0,6391	25	80.814,00					
			Z <sub>r1</sub> -2	10.158,00	6,8840	6.491,65	0,6391	49						
			Z <sub>r1</sub> -3	12.310,00	8,3424	7.866,93	0,6391	60						
			Z <sub>r1</sub> -4	6.024,00	4,0824	3.849,75	0,6391	29						
			Z <sub>r1</sub> -5	13.895,00	9,4166	8.879,85	0,6391	67						
			Z <sub>r1</sub> -6	12.681,00	8,5939	8.104,02	0,6391	62						
			Z <sub>r1</sub> -7	10.864,00	7,3625	6.942,84	0,6391	53						
			Z <sub>r1</sub> -8	9.807,00	6,6462	6.267,34	0,6391	48						
		S <sub>JL</sub>	S <sub>JL</sub> -1-1	6.474,00	4,3874					14.768,00	14.755,90	46.481,09	5.164,57	
			S <sub>JL</sub> -1-2	1.018,00	0,6899									
			S <sub>JL</sub> -1-3	3.298,00	2,2350									
			S <sub>JL</sub> -1-4	3.978,00	2,6959									
		SEQ	SED/SAD /STD <sub>r1</sub>	3.998,00	2,7094					3.998,00	3.688,98			
		RV+AV	RV+AV	47.979,00	32,5151					47.979,00	31.725,19			
		TOTAL SECTOR				147.559,00	100,0000	51.645,65	0,3500	393	147.559,00			
		PQL/ P <sub>JL</sub>	PQL-SUZP-R1	2.170,24	4,3225					6.378,24	6.378,24			
			P <sub>JL</sub> -SUZP-R1	4.208,00										
	ÁREA REPARTO 11				153.937,24		51.645,65	0,3355	393	153.937,24				
	SECTOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUZP-R2	Z <sub>r2</sub>	Z <sub>r2</sub> -1	2.717,00	4,2753	1.640,35	0,6037	12	36.842,00			20.018,57	2.224,29	
			Z <sub>r2</sub> -2	382,00	0,6011	230,63	0,6037	2						
			Z <sub>r2</sub> -3*	2.595,00	4,0833	1.566,70	0,6037	12						
			Z <sub>r2</sub> -4	5.568,00	8,7615	3.361,60	0,6037	26						
			Z <sub>r2</sub> -5	10.142,00	15,9588	6.123,09	0,6037	47						
			Z <sub>r2</sub> -6	5.672,00	8,9251	3.424,39	0,6037	26						
			Z <sub>r2</sub> -7	855,00	1,3454	516,19	0,6037	4						
			Z <sub>r2</sub> -8	3.204,00	5,0416	1.934,37	0,6037	15						
			Z <sub>r2</sub> -9	1.986,00	3,1250	1.199,02	0,6037	9						
			Z <sub>r2</sub> -10	1.139,00	1,7923	687,66	0,6037	5						
			Z <sub>r2</sub> -11	669,00	1,0527	403,90	0,6037	3						
			Z <sub>r2</sub> -12	1.913,00	3,0102	1.154,95	0,6037	9						
		S <sub>JL</sub>	S <sub>JL</sub> -2-1	2.855,00	4,4925					6.440,00	6.355,10			
			S <sub>JL</sub> -2-2	3.585,00	5,6411									
		SEQ	SED <sub>r2</sub>	1.665,00	2,6199					1.665,00	1.588,78			
RV+AV		RV+AV	18.604,00	29,2741					18.604,00	13.663,47				
TOTAL SECTOR				63.551,00	100,0000	22.242,85	0,3500	169	63.551,00					
PQL		PQL-SUZP-R2	2.746,99	4,3225					2.746,99	2.746,99				
			66.297,99											
ÁREA REPARTO 12				66.297,99		22.242,85	0,3355	169	66.297,99					

**MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN  
[ÁREAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SUELO URBANIZABLE SIN EJECUTAR]**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> construidos	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	número viviendas	SUP. ZONA m <sup>2</sup>	EXIGENCIAS RP m <sup>2</sup>	APROV. SUBJETIVO (90%) m <sup>2</sup> techo	EXCEDENTE APROVECH. (10%) m <sup>2</sup> techo	
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	SECTOR CON ORDENAC. PORMENORIZADA SUZP-R3	Z <sub>3</sub>	Z <sub>3</sub> -1	4.224,00	5,5619	2.308,99	0,5466	18	48.626,00		23.922,68	2.658,08	
			Z <sub>3</sub> -2	7.734,00	10,1837	4.227,69	0,5466	32					
			Z <sub>3</sub> -3	6.116,00	8,0532	3.343,23	0,5466	25					
			Z <sub>3</sub> -4	5.053,00	6,6535	2.762,15	0,5466	21					
			Z <sub>3</sub> -5	8.949,00	11,7835	4.891,85	0,5466	37					
			Z <sub>3</sub> -6	8.433,00	11,1041	4.609,79	0,5466	35					
			Z <sub>3</sub> -7	8.117,00	10,6880	4.437,05	0,5466	34					
		SJL	SJL <sub>3</sub>	8.691,00	11,4438				8.691,00	7.594,50			
		SEQ	STD <sub>3</sub>	1.942,00	2,5571				1.942,00	1.898,63			
		RV+AV	RV+AV	16.686,00	21,9712				16.686,00	16.328,18			
		TOTAL SECTOR			75.945,00	100,0000	26.580,75	0,3500	202	75.945,00			
		PQL	PQLr3	3.282,72	4,3225					3.282,72	3.282,72		
		ÁREA REPARTO 13			79.227,72		26.580,75	0,3355	202	79.227,72			
	SECTOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUZP-R4	Z <sub>4</sub>	Z <sub>4</sub> -1	6.292,00	2,4675	5.043,57	0,8016	39	111.339,00			80.322,80	8.924,75
			Z <sub>4</sub> -2*	4.138,00	1,6228	3.316,95	0,8016	26					
			Z <sub>4</sub> -3*	2.357,00	0,9243	1.889,33	0,8016	15					
			Z <sub>4</sub> -4	2.269,00	0,8898	1.818,79	0,8016	14					
			Z <sub>4</sub> -5	3.786,00	1,4847	3.034,80	0,8016	23					
			Z <sub>4</sub> -6	5.621,00	2,2044	4.505,70	0,8016	35					
			Z <sub>4</sub> -7	7.138,00	2,7993	5.721,71	0,8016	44					
			Z <sub>4</sub> -8	9.230,00	3,6197	7.398,62	0,8016	57					
			Z <sub>4</sub> -9	8.743,00	3,4287	7.008,25	0,8016	54					
			Z <sub>4</sub> -10	8.070,00	3,1648	6.468,78	0,8016	50					
			Z <sub>4</sub> -11	7.513,00	2,9464	6.022,30	0,8016	47					
			Z <sub>4</sub> -12	10.068,00	3,9483	8.070,35	0,8016	62					
			Z <sub>4</sub> -13	9.173,00	3,5974	7.352,93	0,8016	57					
			Z <sub>4</sub> -14	8.021,00	3,1456	6.429,50	0,8016	50					
			Z <sub>4</sub> -15	7.069,00	2,7722	5.666,40	0,8016	44					
			Z <sub>4</sub> -16	1.818,00	0,7130	1.457,28	0,8016	11					
			Z <sub>4</sub> -17	4.448,00	1,7444	3.565,45	0,8016	28					
			Z <sub>4</sub> -18	3.674,00	1,4408	2.945,02	0,8016	23					
		Z <sub>4</sub> -t1	1.911,00	0,7494	1.531,83	0,8016	0						
		SJL	SJL <sub>4</sub> -1	3.086,00	1,2102				25.587,00	25.499,30			
			SJL <sub>4</sub> -2	2.519,00	0,9879								
			SJL <sub>4</sub> -3	2.737,00	1,0734								
			SJL <sub>4</sub> -4	2.519,00	0,9879								
			SJL <sub>4</sub> -5	2.832,00	1,1106								
			SJL <sub>4</sub> -6	2.832,00	1,1106								
			SJL <sub>4</sub> -7	2.275,00	0,8922								
			SJL <sub>4</sub> -8	2.315,00	0,9079								
			SJL <sub>4</sub> -9	3.302,00	1,2949								
			SJL <sub>4</sub> -10	1.170,00	0,4588								
SEQ		SED <sub>4</sub> -1	14.510,00	5,6904				15.902,00	6.374,83				
		SRD <sub>4</sub> -1	1.392,00	0,5459									
RV+EL		RV <sub>EL</sub> -1	748,00	0,2933				102.165,00	54.823,50				
		RV+AV	101.417,00	39,7725									
TOTAL SECTOR			254.993,00	100,0000	89.247,55	0,3500	678	254.993,00					
PQL		PQL-SUZP-R4	11.022,07	4,3225					11.022,07	11.022,07			
RAMBLA SNU-R4			2.164,00	0,8487				2.164,00	2.164,00				
ÁREA REPARTO 14			268.179,07		89.247,55	0,3328	678	268.179,07					

**MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN  
[ÁREAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SUELO URBANIZABLE SIN EJECUTAR]**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> construidos	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	número viviendas	SUP. ZONA m <sup>2</sup>	EXIGENCIAS RP m <sup>2</sup>	APROV. SUBJETIVO (90%) m <sup>2</sup> techo	EXCEDENTE APROVECH. (10%) m <sup>2</sup> techo		
<b>SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO</b>	<b>SECTOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUZP-11</b>	Z <sub>H1</sub>	Z <sub>H1</sub> -1	<b>34.403,00</b>	16,9160	<b>20.098,56</b>	0,5842		<b>121.842,00</b>					
			Z <sub>H1</sub> -2	<b>46.304,00</b>	22,7678	<b>27.051,24</b>	0,5842							
			Z <sub>H1</sub> -3	<b>20.695,00</b>	10,1758	<b>12.090,21</b>	0,5842							
			Z <sub>H1</sub> -4	<b>20.440,00</b>	10,0504	<b>11.941,24</b>	0,5842							
		S <sub>JL</sub>	S <sub>JL<sub>H1</sub></sub> -1	<b>41.217,00</b>	20,2665					81.350,00				
			S <sub>JL<sub>H1</sub></sub> -2	<b>3.951,00</b>	1,9427									
			S <sub>JL<sub>H1</sub></sub> -3	<b>3.706,00</b>	1,8222									
		SEQ	SRD/STD <sub>H1</sub>	<b>5.727,00</b>	2,8160									
		RV+AV	RV+AV	<b>26.932,00</b>	13,2425									
		<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>203.375,00</b>	100,0000	<b>71.181,25</b>	<b>0,3500</b>		<b>203.375,00</b>			
		PRV	RV <sub>EL</sub> -1	<b>2.611,00</b>	1,2838									
			RV <sub>EL</sub> -2	<b>772,00</b>	0,3796									
			RV <sub>EL</sub> -3	<b>1.840,00</b>	0,9047									
			RV <sub>EL</sub> -4	<b>2.685,00</b>	1,3202									
			PRV	<b>9.422,00</b>	4,6328									
<b>ÁREA REPARTO 15</b>				<b>220.705,00</b>		<b>71.181,25</b>	<b>0,3225</b>	<b>0</b>	<b>220.705,00</b>					
<b>SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO SECTORIAL</b>				<b>762.753,00</b>		<b>260.898,05</b>	<b>0,3420</b>	<b>1.442</b>	<b>788.347,02</b>					
<b>PARQUES Y JARDINES DE LA RED ESTRUCTURAL ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO SECTORIAL</b>				<b>14.571,95</b>								<b>26.089,81</b>		

01/06/2007

EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO [m<sup>2</sup> techo]

**RESUMEN GENERAL DE LAS MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN**  
[aprovechamiento tipo sin reflejar las eventuales superficies de suelos de titularidad pública adquiridos onerosamente]

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE SECTOR/UE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES RED PRIMARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	VIV. ud	APROV. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	NÚCLEO CENTRAL	CASCO TRADICIONAL	139.182,00	0,00	1.583,00	140.765,00	SEGÚN ALTURAS Y CONFORMACIÓN DEL SOLAR	SEGÚN ALTURAS Y CONFORMACIÓN DEL SOLAR	334	APLICACIÓN DIRECTA DEL ARTÍCULO 62.2 DE LA LRAU
		ENSANCHE	323.606,00	5.012,00	9.731,00	338.349,00			2.589	
		RINCÓN	51.313,00	0,00	0,00	51.313,00			123	
		VAGONETAS	24.411,00	0,00	0,00	24.411,00			29	
		DOTACIONAL VAGONETAS	6.220,00	0,00	20.629,00	26.849,00			0	
		RESIDENCIAL CARRETERA DE ORIHUELA	16.279,00	0,00	0,00	16.279,00			49	
		DOTACIONAL CEMENTERIO	818,00	8.693,00	8.419,00	17.930,00			0	
		RESIDENCIAL VPP CARRETERA DEL CEMENTERIO	6.860,00	0,00	0,00	6.860,00			48	
		DOTACIONAL PRIVADO VIRGEN SALUD	0,00	0,00	25.805,00	25.805,00			0	
	BARRIO DE SAN CARLOS	URBANO CONSOLIDADO SAN CARLOS	59.852,00	0,00	9.507,00	69.359,00			111	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO			628.541,00	13.705,00	75.674,00			717.920,00	
BARRIO DE SAN CARLOS	UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	14.640,00	0,00	0,00	14.640,00	0,8305	12.158,70	122	COINCIDE CON EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	
BARRIO DE SAN CARLOS	UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	9.443,00	0,00	0,00	9.443,00	0,1825	1.722,90	17		
BARRIO DE SAN CARLOS	UNIDAD DE EJECUCIÓN 3	13.003,00	0,00	0,00	13.003,00	0,8696	11.307,50	113		
CARRETERA CAMPANETA	UNIDAD DE EJECUCIÓN 4	12.346,00	0,00	0,00	12.346,00	0,6912	8.533,00	0		
VAGONETAS	UNIDAD DE EJECUCIÓN 5	9.181,00	0,00	0,00	9.181,00	0,4204	3.859,95	37		
NORTE (ERMITA)	UNIDAD DE EJECUCIÓN 6	7.204,00	0,00	0,00	7.204,00	0,2410	1.736,40	17		
JUNTO ANTIGUA DEPURADORA	UNIDAD DE EJECUCIÓN 7	6.689,00	0,00	0,00	6.689,00	0,8634	5.775,50	0		
INDUSTRIAL BARRIO DE SAN CARLOS	UNIDAD DE EJECUCIÓN 8	67.317,00	0,00	0,00	67.317,00	0,3348	22.538,50	0		
RESIDENCIAL NOROESTE CEMENTERIO	UNIDAD DE EJECUCIÓN 9	68.073,00	0,00	0,00	68.073,00	0,4656	31.696,88	199		
RESIDENCIAL-2 NOROESTE CEMENTERIO	UNIDAD DE EJECUCIÓN 10	122.945,00	4.496,00	0,00	127.441,00	0,5050	64.358,00	402		
SUELO URBANO CON GESTIÓN DIFERIDA			330.841,00	4.496,00	0,00	335.337,00		163.687,33		907
SUELO PATRIMONIAL (ERMITA)	PARQUE PÚBLICO	0,00	70.095,00	0,00	70.095,00		0,00	0		
TOTAL SUELO URBANO			959.382,00	88.296,00	75.674,00	1.123.352,00		163.687,33	4.191	

**RESUMEN GENERAL DE LAS MAGNITUDES FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL DE REDOVÁN**  
[aprovechamiento tipo sin reflejar las eventuales superficies de suelos de titularidad pública adquiridos onerosamente]

CLASE DE SUELO	SECTOR	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE SECTOR/UE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES RED PRIMARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	VIV. ud	APROV. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN	ANTIGUO B4	SUZE-B4	225.072,20	2.838,40	0,00	227.910,60	0,5174	116.457,40	786	0,5110
	ANTIGUO B5	SUZE-B5	55.933,32	0,00	0,00	55.933,32	0,3058	17.103,25	116	0,3058
	ANTIGUO B7 (INDUSTRIAL SAN CARLOS)	SUZE-B7	294.649,80	0,00	0,00	294.649,80	0,6921	203.919,00	0	0,6921
	SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN			575.655,32	2.838,40	0,00	578.493,72		337.479,65	902
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO EN EL PLAN	ANTIGUO B6	SUZP-R1	147.559,00	6.378,24	0,00	153.937,24	0,3500	51.645,65	393	0,3355
	ANTIGUO B3	SUZP-R2	63.551,00	2.746,99	0,00	66.297,99	0,3500	22.242,85	169	0,3355
	ENCLAVE CEMENTERIO /ERMITA	SUZP-R3	75.945,00	3.282,72	0,00	79.227,72	0,3500	26.580,75	202	0,3335
	RESIDENCIAL SAN CARLOS	SUZP-R4	254.993,00	13.186,07	0,00	268.179,07	0,3500	89.247,55	678	0,3328
	ACTIVIDADES LOGÍSTICAS C. BENFERRI	SUZP-I1	203.375,00	17.330,00	0,00	220.705,00	0,3500	71.181,25	0	0,3225
	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO			745.423,00	42.924,02	0,00	788.347,02		260.898,05	1.442
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	RESIDENCIAL [oeste]	SUZD-R1	300.621,00	12.994,34	0,00	313.615,34	0,3500	105.217,35	800	0,3355
	RESIDENCIAL [San Carlos]	SUZD-R2	241.739,00	10.449,17	0,00	252.188,17	0,3500	84.608,65	643	0,3355
	INDUSTRIAL [norte]	SUZD-I1	117.289,00	0,00	0,00	117.289,00	0,5000	58.644,50	0	0,5000
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			659.649,00	23.443,51	0,00	683.092,51		248.470,50	1.443
TOTAL SUELO URBANIZABLE			1.980.727,32	69.205,93	0,00	2.049.933,25		846.848,20	3.787	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE						6.289.764,75				
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL						9.463.050,00				

SUELO URBANO CONSOLIDADO	717.920,00	7,5866
SUELO URBANO CON GESTIÓN DIFERIDA	335.337,00	3,5436
SUELO PATRIMONIAL DESTINADO A PARQUE PÚBLICO	70.095,00	0,7407
TOTAL SUELO URBANO	1.123.352,00	11,8709
SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN	578.493,72	6,1132
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	788.347,02	8,3308
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	683.092,51	7,2185
TOTAL SUELO URBANIZABLE	2.049.933,25	21,6625
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	6.289.764,75	66,4666
TÉRMINO DE REDOVÁN	9.463.050,00	100,0000

**CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE EN LA REVISIÓN DEL P. G. DE REDOVÁN**

<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>6.289.765 m2</b>
<b>SNU/I [PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS]:</b>		<b>307.189 m2</b>
AUTOPISTA A-7 [hasta línea límite edificación]	156.710 m2	
N-340 (en SNU) [hasta línea límite edificación]	9.275 m2	
CAMINO DE LA SIERRA (en SNU)	4.436 m2	
CV-900 (en SNU) [hasta línea límite edificación]	25.208 m2	
CV-900 (en SNU) [hasta línea límite edificación]	9.030 m2	
CV-919 (en SNU) [hasta línea límite edificación]	44.951 m2	
FERROCARRIL ALICANTE-MURCIA (hasta línea edificación)	57.579 m2	
<b>SNU/H [DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO]:</b>		<b>7.125 m2</b>
RAMBLA DE REDOVÁN	7.125 m2	
<b>SNU/P [PROTECCIÓN]:</b>		<b>1.848.786 m2</b>
<b>MICORRESERVA [casi totalmente incluido en el LIC]</b>	193.098 m2	<b>193.098 m2</b>
LIC no incluido en Microrreserva	13.075 m2	
LIC no incluido en Microrreserva	160.784 m2	
LIC no incluido en Microrreserva	724 m2	
LIC no incluido en Microrreserva	1.021 m2	
LIC no incluido en Microrreserva	927.494 m2	
<b>Subtotal LIC no incluido en Microrreserva</b>		<b>1.103.098 m2</b>
SNU/P no incluido en Microrreserva ni en LIC	206.975 m2	
SNU/P no incluido en Microrreserva ni en LIC	131.963 m2	
SNU/P no incluido en Microrreserva ni en LIC	213.652 m2	
<b>Subtotal SNU/P no incluido en Microrreserva ni en LIC</b>		<b>552.590 m2</b>
<b>SNU/C [COMÚN]</b>		<b>4.126.665 m2</b>
SNU/C TIPO 1	570.807 m2	
SNU/C TIPO 1	898.304 m2	
SNU/C TIPO 1	18.759 m2	
SNU/C TIPO 1	680.819 m2	
SNU/C TIPO 1	15.778 m2	
<b>Subtotal SNU/C Tipo 1</b>		<b>2.184.467 m2</b>
SNU/C TIPO 1 TRANSFORMABLE	205.963 m2	
SNU/C TIPO 1 TRANSFORMABLE	90.373 m2	
<b>Subtotal SNU/C Tipo 1 Transformable</b>		<b>296.336 m2</b>
SNU/C TIPO 2	400.582 m2	
SNU/C TIPO 2	290.277	
SNU/C TIPO 2	373.270 m2	
<b>Subtotal SNU/C Tipo 2</b>		<b>1.064.129 m2</b>
<b>SNU/C TIPO 2 TRANSFORMABLE</b>	164.609 m2	<b>164.609 m2</b>
<b>SNU/C TIPO 3</b>	417.124 m2	<b>417.124 m2</b>

