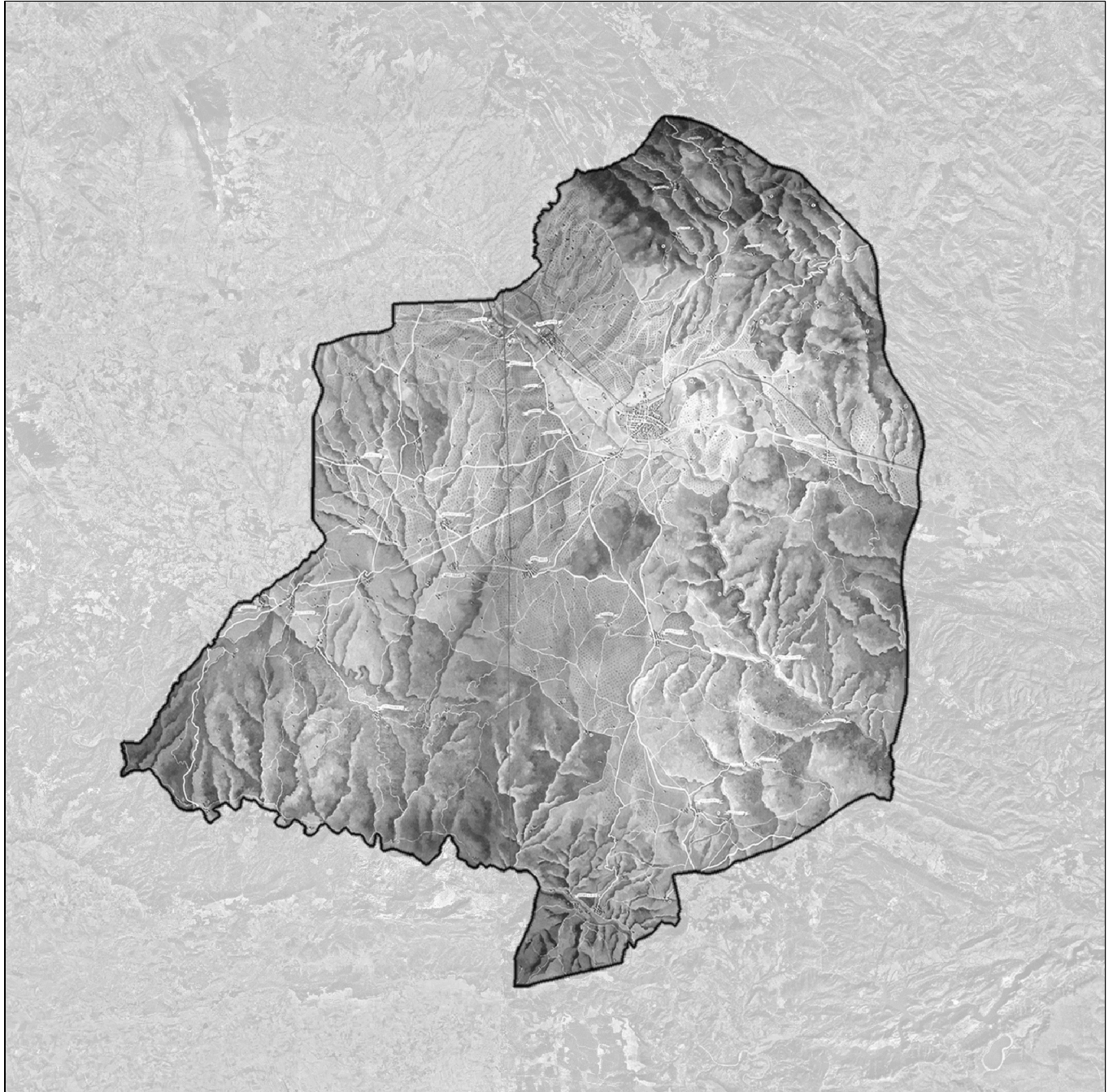


# PLAN GENERAL REQUENA



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



**PLAN GENERAL DE REQUENA**  
**DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE**  
**EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

**ÍNDICE**

<b>1. PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN .....</b>	<b>10</b>
<b>3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>12</b>
3.1. La utilización racional del suelo .....	12
3.1.1. Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo.....	12
3.1.2. Índice máximo de ocupación de suelo .....	12
3.1.3. Criterios para la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización .....	12
3.1.4. Secuencia lógica del desarrollo.....	13
3.1.5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador.....	13
3.2. El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad .....	13
3.2.1. Límite potencial de suministro de agua en el municipio.....	13
3.2.2. Criterios para la reutilización de las aguas residuales. ....	13
3.2.3. Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones.....	14
3.3. La protección del medio natural.....	14
3.3.1. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje.....	14
3.3.2. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable ....	14
3.4. La conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural .....	15
3.4.1. Criterios generales de protección del patrimonio cultural .....	15
3.4.2. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local.....	16
3.4.3. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados, de los núcleos históricos y normas urbanísticas de protección .....	16
3.4.4. Objetivos y estrategias en las áreas protegidas mediante normas urbanísticas.....	17
3.5. La revitalización del Patrimonio Rural.....	17
3.5.1. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable. ....	17
3.5.2. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural .....	18
3.6. La prevención de riesgos naturales o inducidos.....	18
3.6.1. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal. ....	18

<b>4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.....</b>	<b>19</b>
4.1. La mejora de los entornos urbanos .....	19
4.1.1. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas .....	19
4.1.2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje .....	19
4.1.3. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones .....	19
4.1.4. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior.....	20
4.2. Transporte público .....	20
4.2.1. Objetivos para la implantación de transporte público.....	20
4.3. Equipamientos y dotaciones públicas.....	20
4.3.1. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas .....	20
4.3.2. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios .....	20
4.3.3. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.....	21
4.4. Acceso a la vivienda .....	21
4.4.1. Objetivos de política de vivienda.....	21
<b>5. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>22</b>
5.1. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.....	22
5.2. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables .....	22

## **PLAN GENERAL DE REQUENA** **DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE** **EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen el documento que plasma los criterios y objetivos de eficacia vinculante. Este documento se redacta con independencia de la Memoria.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:

1. Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenidos en la legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje y, en especial, a los instrumentos que la desarrollen, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.
2. Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Las Directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia, de forma que las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices. Ello implica que la modificación sustancial o global de las Directrices comportará la revisión del Plan.

### **1. PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

Las principales oportunidades que ofrece el municipio de Requena, por sus características intrínsecas y ubicación en el sistema de ciudades de la Comunidad Valenciana, son las siguientes:

1. La extensión de su municipio, la mayor de todos los municipios valencianos, permite planificar el territorio pensando en la implantación de usos que pueden quedar vedados en el entorno próximo del área metropolitana de Valencia cuyo grado de colmatación es sensiblemente mayor.
2. Su carácter de centro de servicios y principal núcleo urbano comarcal da pie a que se refuerce dicho estatus con el fin de contribuir al equilibrio interterritorial de la Comunidad Valenciana.
3. La importancia del sector vitivinícola como base del desarrollo económico y turístico de la zona.
4. La proximidad de buenas infraestructuras de transporte (A-3, N-330, N322, línea de FF.CC. de cercanías y AVE) convierten a Requena en un territorio con unas buenas condiciones de accesibilidad y de interrelación con los municipios colindantes y con el área metropolitana de Valencia.

**PLAN GENERAL DE REQUENA  
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN  
DEL TERRITORIO**

5. La extensión del territorio, la variedad de unidades ambientales, y el escaso grado de contaminación paisajística hacen que Requena tenga un fuerte potencial medioambiental y paisajístico que, a su vez, puede ser el punto de apoyo de un desarrollo turístico y económico importante.
6. La existencia de un importante patrimonio urbanístico, arquitectónico y cultural, cuyo principal exponente es el barrio de La Villa, declarado Conjunto Histórico Artístico desde el año 1966, y dentro del cual, a su vez, hay varios elementos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural, es uno de los principales potenciales del municipio.
7. La existencia de veinticinco pedanías, de diferente rango y desarrollo económico y demográfico, además de algunos asentamientos rurales de menor entidad, suponen una forma de reforzar la presencia de un modelo territorial polinuclear que debe ser el punto de partida del propuesto por el Plan General.

Como contrapartida, el diagnóstico de los principales problemas se puede centrar en los siguientes aspectos:

1. La falta de un sector industrial suficientemente diversificado que refuerce el papel de Requena como cabecera comarcal y potencie su desarrollo socio-económico.
2. El despoblamiento de las pedanías es uno de los principales riesgos para el mantenimiento del sistema polinuclear que ayuda a vertebrar el territorio municipal.
3. La necesidad proteger adecuadamente el extenso patrimonio arquitectónico, al margen del de La Villa, y asegurar las medidas para su recuperación.
4. La necesidad de mejorar la imagen urbana en los márgenes de la N-III, lo que afecta parcialmente a uno de los bordes de La Villa.
5. El déficit de mecanismos de gestión que aseguren la obtención del suelo dotacional de forma gratuita para la hacienda pública.

Como consecuencia de lo dicho, el modelo territorial propuesto parte de los siguientes objetivos básicos que se concretan en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio que se definen más adelante con carácter de ordenación estructural. Los citados objetivos son los siguientes:

**A) Consolidación del papel del municipio en el ámbito comarcal y fomento de la interrelación con el área metropolitana de Valencia.**

El municipio de Requena forma parte de la comarca de Requena-Utiel. Los restantes municipios que componen la comarca son: Utiel, Venta del Moro, Caudete de las Fuentes, Villagordo del Cabriel, Fuenterrobles y Camporrobles.

Desde el punto de vista socio-económico, la estructura comarcal está muy polarizada, de forma que los municipios de Requena y Utiel concentran el grueso de la superficie, población y riqueza comarcal, conforme se cita en el apartado correspondiente de la información urbanística.

Con la mejora de las comunicaciones, especialmente a partir de la conversión en autovía de la antigua N-III, y de la construcción del viaducto a la altura de Buñol, la comarca ha pasado a tener una relación intensa con el área metropolitana de

PLAN GENERAL DE REQUENA  
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN  
DEL TERRITORIO

Valencia, alcanzando su integración a través del corredor terciario-industrial en que se ha convertido la citada autovía.

Un factor fundamental a tener en cuenta a la hora de valorar la relación de Requena con el área metropolitana de Valencia es el proyecto de trazado del AVE que contará con una estación a la altura de San Antonio, entre los núcleos urbanos de Utiel y Requena. Dicho trazado favorece las relaciones entre las áreas metropolitanas de Madrid y Valencia y permite al municipio desempeñar un papel importante en dicha relación.

La autopista A-3 constituye el viario estructurante principal que atraviesa el territorio en sentido este-oeste con cuatro enlaces que permiten la inserción de las grandes piezas que contribuyen al desarrollo económico del municipio con unas condiciones óptimas de accesibilidad y de interrelación con el resto de la comarca y con el área metropolitana de Valencia.

Buena prueba de la importancia del desarrollo industrial del municipio y de su interrelación con la estructura del área metropolitana de Valencia es la colmatación del polígono industrial de El Romeral, promovido en 1988 por el SEPES, y la fuerte demanda de este tipo de suelo, tanto en lo que afecta a la ampliación del polígono que ya se encuentra totalmente urbanizado, como en lo que se refiere a otro tipo de iniciativas de carácter público y privado. A este respecto, cabe resaltar las gestiones que se están llevando a cabo entre la SEPI y SEPIVA con el fin de poder gestionar un suelo de iniciativa pública en la zona de El Rebollar aprovechando sus óptimas condiciones de accesibilidad.

La creación de empleo tiene unas consecuencias socio-económicas inmediatas y unas consecuencias urbanísticas derivadas, por cuanto supone la forma más eficaz de frenar el despoblamiento de la comarca y, en particular, de las pedanías del municipio de Requena.

De lo dicho se desprende que uno de los principales objetivos del Plan es **asegurar la previsión de suelo capaz de albergar actividades productivas en cantidad suficiente para que, al amparo de las infraestructuras de comunicaciones existentes o proyectadas, se potencie el papel del municipio como capital comarcal y se refuerce su integración en la segunda corona metropolitana.**

**B) Establecimiento de un modelo racional de ocupación del territorio que haga compatible el desarrollo económico y social del municipio con el respeto de sus valores naturales.**

El término municipal de Requena es de una extensión muy superior a la media de la Comunidad Valenciana. Ello permite plantear actuaciones de una cierta entidad superficial encaminadas a satisfacer el objetivo de consolidación del papel del municipio en el ámbito comarcal y el fomento de la interrelación con el área metropolitana de Valencia, tal y como se ha descrito en el apartado anterior.

Requena es un municipio muy extenso, surcado por tres ríos, con una gran riqueza y variedad de paisajes: valles fluviales, la vega, amplias extensiones de cultivos de vid, zonas forestales de interés, recinto histórico de La Villa, pedanías, etc.

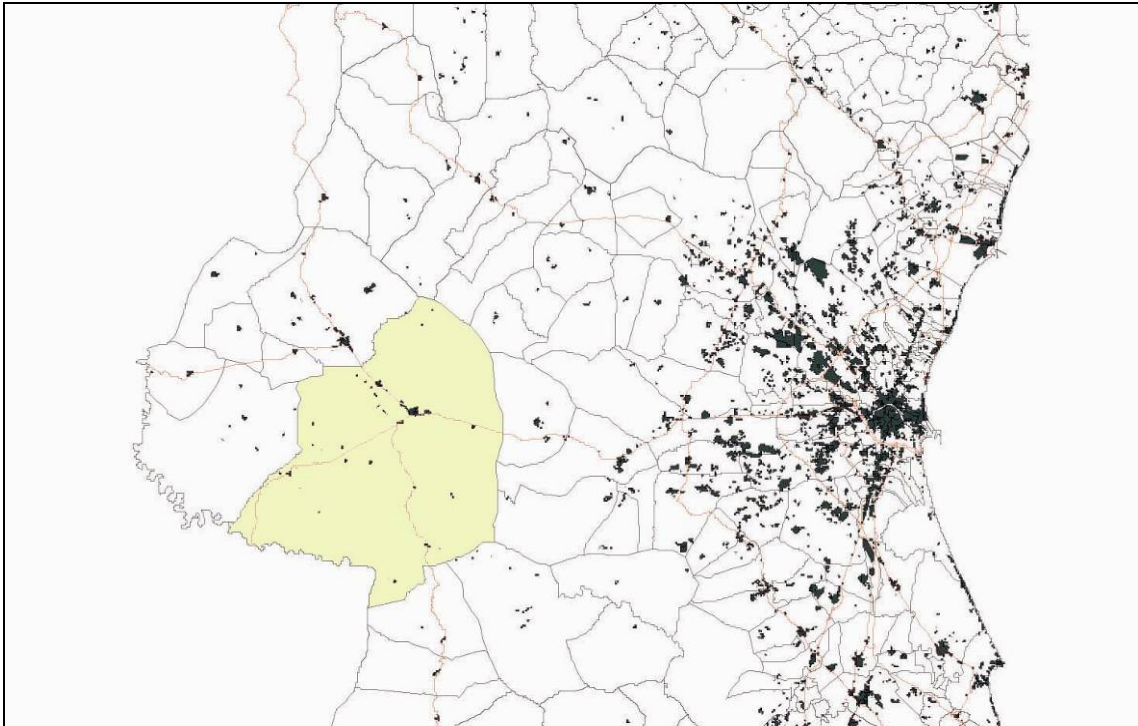
PLAN GENERAL DE REQUENA  
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN  
DEL TERRITORIO

Desde una óptica territorial más amplia que la estrictamente municipal, Requena está en una situación idónea para albergar actividades que por sus requerimientos de grandes extensiones de suelo con buenas comunicaciones ya no tienen cabida en el entorno inmediato del área metropolitana de Valencia. Entre este tipo de actividades, cabe citar la demanda de suelo para la implantación de campos de golf en el ámbito de toda la Comunidad Valenciana, hasta el punto de que se trata de una actividad cuya regulación está prevista por ley. En este sentido, y conforme a los criterios legales, se debe considerar la implantación de campos de golf como una actividad que debe contribuir a la dinamización del territorio desde el punto de vista socioeconómico y medioambiental.

No obstante, con el fin de evitar los errores de planeamientos desarrollistas, y de acuerdo con los principios inspiradores de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos dispersos que implican un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, resultan medioambientalmente menos recomendables.

Desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, Requena cuenta con el barrio de La Villa como casco urbano primitivo que tiene declaración de recinto histórico-artístico desde 1966, lo que equivale a su consideración como Bien de Interés Cultural con arreglo a lo dispuesto en la legislación de patrimonio de la Comunidad Valenciana.

Por tanto, **la preservación del paisaje, entendido en sentido amplio, y la mejora de los entornos urbanos degradados o que entren en conflicto con el recinto histórico-artístico debe ser uno de los principales objetivos del Plan** tendente a ampliar y potenciar el atractivo turístico del municipio y a garantizar el desarrollo del sector de servicios a escala comarcal.



### **C) Integración de las pedanías en el modelo territorial propuesto.**

El municipio de Requena, además de por su extensión, se caracteriza por tener una estructura territorial peculiar que se traduce en la existencia de un total de 25 pedanías. Se trata de unos núcleos que, en general, tienen una fuerte vinculación con el medio rural, y que se han visto sometidos en las últimas décadas a un proceso importante de despoblamiento que ha tenido como destino las zonas más industrializadas del país, incluyendo, cómo no, la propia área metropolitana de Valencia.

Se trata de un caudal importante de riqueza social, inmobiliaria y paisajística cuya pérdida se debe evitar. De mantenerse al ritmo actual el proceso de despoblamiento de las pedanías, las consecuencias, además de sociales, afectan al deterioro del medio urbano y a una posible alteración del paisaje consecuencia del abandono de terrenos tradicionalmente cultivados por los habitantes de las pedanías.

**El objetivo sería poder invertir el proceso.** Para ello es necesario en primer lugar **frenar el abandono de los hogares** creando puestos de trabajo en lugares próximos que permitan mantener el lugar de residencia e incluso simultanear el trabajo en la ciudad con el cultivo de las tierras ya que, como es bien sabido, la agricultura está en franco retroceso como actividad exclusiva. En este sentido, los dos objetivos anteriores -potenciación del desarrollo económico del municipio y respeto de sus valores naturales- son complementarios y debieran tener efectos positivos en cuanto a la **integración de las pedanías en un sistema territorial más complejo y con una mayor interrelación entre sus partes.**

De forma paralela se debieran **poner en marcha mecanismos de gestión que permitan el desarrollo de los suelos vacantes de las pedanías** posibilitando con ello la existencia de un mercado de vivienda ajustado a unos requerimientos funcionales actuales, sin descartar por ello la puesta en práctica de políticas de rehabilitación que mantengan el carácter tradicional de estos núcleos.

Finalmente, se considera prioritario **mejorar el nivel de las dotaciones de las pedanías**, en especial en lo referente a infraestructuras de servicios, de forma que queden cubiertas las necesidades básicas con la suficiente garantía.

#### **D) Mejora de la calidad urbana.**

El casco urbano de Requena se desarrolla a partir del núcleo histórico constituido por los barrios de La Villa, Las Peñas y Arrabal. Su ensanche hacia el oeste es un buen modelo de expansión urbana, apoyado en el cruce de grandes vías como son el Paseo de Arrabal y la Avenida de la Estación. A partir de ahí su crecimiento se ve afectado por la existencia de barreras naturales (rambla de Reinas) o artificiales (ferrocarril, N-III, A-3).



Un hito importante en el desarrollo urbano de Requena es el trazado de la variante de la N-III, que por su carácter de vía de circunvalación actúa por una parte como barrera del crecimiento urbano tradicional y, por otra, como soporte de actividades que, necesitando un buen acceso, lo encuentran con un consumo mínimo de infraestructura, dando lugar a la aparición de un frente urbano desordenado.

La vía del ferrocarril ha sido hasta ahora la barrera artificial más importante, y que es necesario salvar con el fin de aprovechar la inversión del sistema de accesos desde el nudo de la autovía al norte de la población.

La urbanización San José, en un principio desvinculada del casco urbano tradicional, es otro factor a tener en cuenta en la estructura urbana de Requena. En relación con ella, el desarrollo del sector Fuente Baldomero a través de un convenio con el IVVSA, y que cuenta ya con planeamiento parcial aprobado, supone la pieza que falta para completar el desarrollo urbano previsto en el planeamiento vigente.

Corresponde al nuevo Plan la **revisión de los bordes urbanos mediante la integración de las partes dispersas de ciudad y la utilización del carácter estructurante de los grandes equipamientos e infraestructuras.**

Para conseguir el objetivo propuesto se necesita la integración en la ciudad de los espacios situados al norte del ferrocarril, previa mejora de los tres puentes existentes, y la incorporación de la antigua N-III a la red viaria local, previo desvío de la N-330, para que se convierta en el nuevo eje sobre el que se apoya el crecimiento urbano hacia el sur, dotando de unidad a las distintas piezas urbanas dispersas existentes.

**E) Establecimiento de mecanismos que garanticen la gestión efectiva del Plan.**

El Plan no debe ser sólo la expresión gráfica del modelo deseado; debe ir acompañado de los compromisos entre administraciones y con la iniciativa particular que garanticen su gestión en un proceso en el que la secuencia lógica implica que la urbanización vaya por delante de la edificación y en el que exista una correspondencia entre suelo lucrativo y suelo dotacional.

Para garantizar la viabilidad de un Plan es necesario **dotarlo de los necesarios mecanismos de gestión que lo conviertan en el verdadero motor de la política urbanística municipal**. Para ello, el Plan debe ser realista en su concepción y agotar todas las medidas que la legislación urbanística pone a su alcance con el fin de asegurar su gestión a corto y medio plazo, lo que implica una diversidad de la oferta inmobiliaria ajustada a las características del mercado, una estrecha colaboración entre la gestión directa y la iniciativa privada y, en cualquier caso, un equilibrio entre los beneficios y cargas que comporta el desarrollo urbano de forma que sea viable la ejecución del planeamiento propuesto.

En cumplimiento del objetivo citado, se han tramitado junto con el presente expediente una serie de Convenios con iniciativas privadas que justifican aspectos relevantes del modelo propuesto.

En el caso de Requena se ha realizado un esfuerzo importante dotando al municipio de los equipamientos locales y supramunicipales que han reforzado su papel en el contexto comarcal. No obstante, el Plan tiene como objetivo **mejorar la dotación de espacios libres** por ser un elemento determinante de la calidad medioambiental y urbana, asegurando como mínimo las cotas exigidas por la Ley Urbanística Valenciana y por la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y garantizando la gestión efectiva de dichos suelos y su puesta al servicio de la población.

En cualquier caso, se considera prioritario que el Plan tenga prevista la gestión de todo el suelo dotacional, de forma que su obtención se asegure a costa del aprovechamiento que el propio Plan genera, alcanzando un equilibrio mediante el cual se garantice el desarrollo de los nuevos crecimientos con la consiguiente recuperación de las plusvalías que ello genera.

## 2. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

El desarrollo previsible del Plan tiene en el cumplimiento de los objetivos de la ordenación territorial y urbanística su principal justificación, aun reconociendo la necesidad de establecer unos hitos temporales suficientemente flexibles habida cuenta de la incidencia de actuaciones que están al margen de la capacidad de decisión municipal y del carácter imprevisible de las iniciativas privadas que dependen en buena medida de coyunturas extraurbanísticas. A partir de estas premisas se establece la siguiente previsión:

**1.- A corto plazo, las actuaciones propuestas representan las expansiones naturales del suelo consolidado y vienen a validar un modelo racional de ocupación del territorio.**

En una fase inmediata no es aventurado prever la finalización de aquellas actuaciones en fase avanzada, e incluso aprobada, junto con actuaciones que supongan un primer paso para el desarrollo posterior de las diferentes áreas.

En esta situación, y en cuanto a actuaciones residenciales, nos encontramos con el área del sector "Huerta Honrubia", que por su grado de urbanización se recoge como suelo urbano, y el SUZR-2 "Fuente Baldomero" que parte de un convenio firmado con el IVVSA con el objetivo principal de la puesta en el mercado a corto plazo de viviendas de protección pública y la obtención de la zona verde al este de la rambla de Reinas. Ambas actuaciones avalan el objetivo de la integración de las partes dispersas de la ciudad, mejorando así la imagen urbana.

Seguidamente es de prever que se incentive el desarrollo residencial del sector SUZR-1 "Convento San Francisco", al norte de la vía férrea. Dicho sector constituye la expansión natural del núcleo urbano principal y deberá contribuir a la gestión del futuro parque del convento de San Francisco.

En San Antonio resulta prioritario que se complete la tramitación de los sectores SUZR-7 "San Antonio-1" y SUZR-9 "San Antonio-3", que constituyen el remate parcial de la trama urbana de este núcleo. Asimismo, hay que incluir en esta primera fase al SUZR-10 "San Antonio-4" que permite la gestión de la depuradora de las aldeas de la Vega.

El sector terciario prioritario es el SUZT-2 "Camino Batán", puesto que es la pieza que incentiva el desarrollo urbano al otro lado de la línea férrea y que por su ubicación tiene un carácter comarcal. Se complementaría esta actuación terciaria con el sector SUZT-4 "Terciario-AVE", dando por supuesto que el desarrollo de la infraestructura ferroviaria sigue el calendario previsto.

Entre las actuaciones industriales prioritarias se encuentran el SUZI-3 "Romeral Este", el SUZI-1 "Parque Logístico" y el SUZI-4 "Industrial El Rebollar", que potencian el carácter de Requena como centro comarcal, a la vez que supone la creación de puestos de trabajo y demanda de vivienda que debe frenar el proceso de despoblamiento de las pedanías.

**2.- A medio plazo el objetivo principal es dinamizar el territorio desde el punto de vista socioeconómico y medioambiental, integrando las pedanías en el modelo territorial propuesto.** A tal efecto, cabe pensar en el desarrollo de los sectores SUZR-6 “Ampliación El Rebollar”, SUZR-12 “El Pontón”, SUZR-14 “Campo Arcís Norte”, SUZR-15 “Campo Arcís Este”.

En San Antonio, los SUZR-8 “San Antonio-2” y SUZR-11 “San Antonio-5” contribuirán a la gestión de los espacios libres de la red primaria previstos en la pedanía.

En esta etapa se prevé la programación de los sectores residenciales SUZR-13 “Residencial El Rebollar” y SUZR-16 “Casas Nuevas”, actuaciones ambas de influencia supramunicipal que integran instalaciones de campo de golf, lo que contribuirá a la dinamización de las áreas en que se implanten debido al desarrollo turístico y a la mejora de las infraestructuras básicas en su entorno.

**3.- A más largo plazo se prevé el resto de actuaciones previstas por el Plan que acaban de definir el modelo propuesto en su horizonte temporal:**

Desde el punto de vista residencial nos encontramos con los sectores SUZR-3 “Sur N-III-1” y SUZR-4 “Sur N-III-2” que constituirán un crecimiento natural al ensanche al oeste de la población, además de renovar el borde sur de Requena y mejorar su imagen urbana. Estas actuaciones están pensadas a largo plazo porque su desarrollo será posterior a la conversión de la actual N-III en viario urbano, hecho que lleva inherente el previo trazado de la variante de la carretera N-330.

Por otro lado, está previsto que la actuación SUZR-5 “La Purísima” complete la trama entre las urbanizaciones San José y La Purísima, y constituya una reserva de suelo para vivienda unifamiliar en las inmediaciones del casco urbano.

Con respecto al terciario, el SUZT-1 “Terciario Casco Sur” contribuirá a la regularización del frente urbano sur y a la mejora de su imagen urbana, junto al desarrollo de los sectores SUZR-3 y SUZR-4, anteriormente citados y, en menor medida, al del sector SUZR-5. El SUZT-3 “Casa Blanca Sur” tiene un objetivo muy específico por lo que su programación no parece prioritaria.

Por último, el SUZI-2 “Romeral Oeste”, incluido en esta fase, es una reserva de suelo industrial, además de ser planteado como un crecimiento natural del polígono colindante.

### 3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

Estas directrices establecen los criterios y objetivos que tienen por finalidad la consecución de la sostenibilidad del municipio. Se definen las siguientes:

#### 3.1. La utilización racional del suelo

##### 3.1.1. Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo

Como criterio general, se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos dispersos que implican un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, resultan medioambientalmente menos recomendables. Las actuaciones de alta densidad se justifican como consecuencia de las bondades del modelo de ciudad compacta y se producirán en las expansiones del casco urbano de Requena, mientras que las ocupaciones dispersas sólo se admitirán si ello redundará en beneficio del modelo polinuclear que refuerza el papel de las pedanías, o si se trata de actuaciones supracomarcas que, además de tener asegurada su gestión y recuperación de plusvalías a través de convenios urbanísticos, tengan una incidencia positiva en la dinamización económica del municipio y en la potenciación de las actividades terciarias y, en particular, turísticas, como es el caso de campos de golf.

##### 3.1.2. Índice máximo de ocupación de suelo

Se establece como índice máximo de ocupación del suelo por suelos urbanos y urbanizables el 3% del total de la extensión del término municipal.

En los sectores de suelo urbanizable previstos o en los que se puedan desarrollar en el futuro, el índice máximo de ocupación del suelo por usos lucrativos vendrá dado en función del que resulte como consecuencia del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo dotacional.

Respecto a las edificabilidades previstas, se distinguen los siguientes supuestos:

1. Desarrollos residenciales en el entorno del casco urbano de Requena: El índice máximo de edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Desarrollos residenciales en el entorno de las pedanías: El índice máximo de edificabilidad será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Desarrollos industriales: El índice máximo de edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Desarrollos terciarios: El índice máximo de edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 3.1.3. Criterios para la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización

En el entorno del casco de Requena no se admitirán nuevos desarrollos residenciales de densidad alta en tanto no esté programada el 80% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales en tanto no tengan aprobados los respectivos programas de actuación integrada el SUZI-2 "Romerol Oeste" y el SUZI-4 "Industrial El Rebollar".

PLAN GENERAL DE REQUENA  
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN  
DEL TERRITORIO

En las pedanías que no cuenten con suelo urbanizable se admitirán nuevos desarrollos residenciales, siempre que se justifique su necesidad sobre la base de un estudio de demanda de vivienda. En las que cuentan con suelo urbanizable no se admitirán nuevos desarrollos en tanto que no estén programados los correspondientes sectores.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

#### 3.1.4. Secuencia lógica del desarrollo

Se estará a lo dicho respecto a la secuencia del Plan en el apartado 2 de este documento así como a las previsiones de las fichas de planeamiento y gestión respecto a las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbito previstos.

#### 3.1.5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador

Sólo se admitirán nuevas clasificaciones de suelo urbanizable sobre suelo no urbanizable común cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento.

### **3.2. El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad**

#### 3.2.1. Límite potencial de suministro de agua en el municipio

El límite potencial de suministro de agua en el municipio viene establecido en el estudio específico que forma parte del Plan.

#### 3.2.2. Criterios para la reutilización de las aguas residuales.

En los nuevos desarrollos que no sean extensión de núcleos ya consolidados se preverá un sistema separativo de saneamiento. Asimismo, se exigirá la implantación de medidas que eviten vertidos contaminantes a la red y la reutilización de las aguas residuales para el riego de campos de golf en aquellos sectores que cuenten con esta instalación deportiva.

3.2.3. Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones

La protección de las captaciones se extiende, como mínimo, a un área de equivalente a un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección.

En estas zonas se prohíben todos aquellos usos no directamente vinculados con el bien a proteger que puedan generar sobre el terreno cualquier tipo de residuo, superficialmente o en profundidad, en especial los industriales y ganaderos, así como las viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento. Los usos agrícolas deberán minimizar el uso de abonos, plaguicidas y herbicidas que puedan suponer una contaminación de las aguas subterráneas.

Se consideran compatibles los derechos mineros legalmente adquiridos a la entrada en vigor del Plan General, con el régimen de usos y ámbitos previstos en el correspondiente expediente administrativo. La compatibilidad abarca tanto los derechos mineros existentes como las futuras ampliaciones o concesiones, siempre que se encuentren dentro de los ámbitos señalados, que han sido grafiados en los planos de ordenación como ADM (afección por derechos mineros).

### **3.3. La protección del medio natural**

3.3.1. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje

Tendrá, como mínimo, la consideración de suelo no urbanizable protegido el ámbito del Parque Natural de las Hoces del Cabriel, así como los suelos que engloban ámbitos calificados como LIC, ZEPA o microrreservas, además de los montes de utilidad pública.

3.3.2. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable

Se clasificará como suelo no urbanizable el que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquélla.

En el suelo no urbanizable, partiendo de la distinción entre suelo no urbanizable común y de especial protección, se establecen unas zonas primarias que responden a las características del bien a proteger en el caso del suelo de especial protección, y a sus usos y aprovechamientos característicos en el caso del suelo no urbanizable común.

**PLAN GENERAL DE REQUENA**  
**DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN**  
**DEL TERRITORIO**

Se clasifican como suelo no urbanizable común los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

d) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los Planes de ordenación territorial.

e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

### **3.4. La conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural**

#### **3.4.1. Criterios generales de protección del patrimonio cultural**

Para la protección del patrimonio cultural se recurre a dos procedimientos:

1. La inclusión de un bien en el Catálogo de bienes y espacios protegidos.
2. La inclusión de un inmueble en una determinada zona de ordenanza que garantiza su preservación mediante el respeto de las condiciones de aprovechamiento o, en su caso, que garantiza su reconstrucción con unas características acordes a las del elemento preexistente y a su entorno.

### 3.4.2. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local

Los objetivos que se pretende alcanzar con la formulación del Catálogo son los siguientes:

1. La definición del conjunto de elementos arquitectónicos, parajes naturales y yacimientos arqueológicos reseñables ubicados tanto en el casco urbano como en las pedanías y en el medio rural.
2. La recuperación arquitectónica e histórico-cultural, con recopilación de características constructivas, estilísticas y tipológicas.
3. La consideración del patrimonio arquitectónico, urbanístico, etnológico y arqueológico como un valor colectivo, bajo el punto de vista histórico-cultural y socioeconómico.
4. La ordenación y recuperación de la homogeneidad y las características intrínsecas de alineaciones, calles y zonas.
5. La valoración de los aspectos ambientales de la trama urbana y de las casas y labores rurales, llegando más allá de la simple consideración de sus características meramente ornamentales.

De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, se deberán considerar dentro de la categoría de Bienes de Relevancia Local, aquellos inmuebles incluidos dentro de los siguientes tipos:

- Los Núcleos Históricos Tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística.
- Las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940.
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940 incluyendo los Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

Además, conforme a lo establecido por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, deberán catalogarse como Bienes de Relevancia Local aquellos asentamientos rurales-históricos delimitados conforme a dicha ley.

### 3.4.3. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados, de los núcleos históricos y normas urbanísticas de protección

La recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos se ajustará a los siguientes criterios:

1. De utilidad pública. Por el que los elementos son susceptibles de recuperación o sustitución de uso con fines colectivos.
2. De memoria colectiva. Considerando la representatividad del elemento en los procesos evolutivos tanto sociales como históricos o económicos.
3. De identificación. Hitos que definen un espacio, al ser referencias fácilmente identificables.
4. De valoración tipológica.
5. De valoración estilística. Considerando no sólo el estilo arquitectónico al que se adscribe el elemento, sino también la época.

6. De valoración constructiva. Estimando los aspectos constructivos y compositivos, viendo la significación de los materiales, las técnicas y la calidad.
7. De valoración ambiental. Apreciando la contribución del elemento a la definición de un paisaje urbano.
8. De participación en la imagen de la población; bien por la singularidad del elemento, por su carácter repetitivo, o por la posibilidad de recuperación en el conjunto donde está integrado.
9. De estado de conservación.
10. De posibilidad de adaptación a las necesidades actuales.

#### 3.4.4. Objetivos y estrategias en las áreas protegidas mediante normas urbanísticas

La preservación de la coherencia tipológica y valor patrimonial de áreas de ordenación concretas tiene los mismos fines y objetivos antedichos, considerando como planeamiento asumido el actual Plan Especial de Protección de la Villa

### 3.5. La revitalización del Patrimonio Rural

#### 3.5.1. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.

La división de fincas en medio rural se ajustará a los siguientes criterios:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregarse no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios necesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5.a) 1º de la Ley del Suelo no Urbanizable, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable no constituirán núcleos de población y se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable y en las Normas Urbanísticas del Plan.

#### 3.5.2. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural

Los asentamientos rurales dispersos existentes en el término municipal se ajustarán a lo dispuesto en el art. 23 de la Ley del Suelo no Urbanizable y se recogerán en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan General.

Asimismo, se delimitarán los núcleos rurales que son agrupaciones de edificaciones que no requieren de protección alguna.

En ambos supuestos, se podrá implantar o completar la red de servicios básicos para la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.

### **3.6. La prevención de riesgos naturales o inducidos**

#### 3.6.1. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal.

Los riesgos ambientales han sido definidos en el apartado I.3.2.de la Memoria Informativa tomando como referencia las Unidades Morfodinámicas del Mapa Geocientífico de la Provincia de Valencia, y cada uno de estos riesgos queda contemplado en los siguientes apartados:

1. Riesgo de colapso
2. Riesgo de inundación.
3. Riesgo de deslizamiento.
4. Riesgo de erosión actual.
5. Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.
6. Riesgo de erosión potencial.
7. Riesgo de incendio

Cualquier desarrollo urbano evitará las zonas que tengan un riesgo alto o muy alto o, en su defecto, adoptará las medidas tendentes a evitarlos.

## **4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS**

Estas directrices fijan criterios y objetivos que tienen por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Son las siguientes:

### **4.1. La mejora de los entornos urbanos**

#### 4.1.1. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas

El barrio de La Villa se corresponderá con una zona primaria de calificación, y se estará para ella a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico del Centro Histórico de “La Villa” de Requena, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de diciembre de 2004.

No hay áreas que tengan el carácter de degradadas con declaración expresa.

#### 4.1.2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje

Los objetivos de calidad paisajística que se establecerán para cada una de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos serán los siguientes:

1. Conservación y mantenimiento del carácter existente.
2. Restauración del carácter.
3. Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o de la gestión de los existente.
4. Creación de un nuevo paisaje.
5. Una combinación de los anteriores.

Para la consecución de los objetivos de calidad paisajística se definen las acciones de protección, ordenación y gestión siguientes:

1. Catalogación de los paisajes de valor paisajístico alto o muy alto.
2. Delimitación del sistema de espacios abiertos.
3. Establecimientos de normas de integración paisajística y guías para una adecuada ordenación del paisaje.
4. Definición de programas de paisaje.

#### 4.1.3. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones

Se considera como objetivo del Plan la mejora de la dotación de espacios libres y equipamientos con el fin de alcanzar las cotas exigidas por la Ley Urbanística Valenciana y por la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos y su puesta al servicio de la población.

En cualquier caso, se considera prioritario que el Plan tenga prevista la gestión de todo el suelo dotacional, de forma que su obtención se asegure a costa del aprovechamiento que el propio Plan genera.

#### 4.1.4. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior

El Planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del Plan General se ajustará a las determinaciones de las fichas de planeamiento y gestión correspondientes. En cualquier caso, los planes parciales deben asegurar la integración paisajística de la actuación y un diseño que garantice una ordenación con el menor impacto medioambiental. En el Plan General no se prevén suelos sujetos a planes de reforma interior, lo que no obsta para que éstos se puedan formular con los fines legalmente previstos.

### **4.2. Transporte público**

#### 4.2.1. Objetivos para la implantación de transporte público

Respecto al tráfico interurbano se considera prioritaria la implantación del AVE. Respecto al tráfico urbano, se considera prioritaria la implantación de una línea Este-Oeste desde San Antonio a El Rebollar y que dé servicio a las zonas industriales previstas.

### **4.3. Equipamientos y dotaciones públicas**

#### 4.3.1. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas

Por lo que respecta al sistema de zonas verdes se establece un índice mínimo de 5 m<sup>2</sup> de parque público por habitante y de 10 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, incluidas todas las indicadas en el art. 8 LOTPP. Los jardines y parques públicos así como los equipamientos de red primaria tendrán un carácter estructurante y de aseguramiento de la calidad paisajística de sus entornos. Se considera prioritario que el Plan tenga previstos los mecanismos de gestión que aseguren la obtención de todo el suelo dotacional, tanto de red primaria como de red secundaria, de forma gratuita para la administración municipal.

#### 4.3.2. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios

Se estará a lo que se disponga en los Planes de Acción Territorial que se puedan redactar al respecto.

4.3.3. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.

En los nuevos desarrollos sobre suelo urbano se garantizará que el nivel dotacional, considerado como la superficie de suelo dotacional respecto al conjunto del suelo urbano, no sea inferior al que resulte del planeamiento vigente. En los desarrollos sobre suelo urbanizable se asegurará el cumplimiento de los estándares que resultan de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En cualquier caso, se evitarán situaciones marginales de los suelos dotacionales, de forma que se garantice que su ubicación contribuye a un mejor diseño urbano y a un mejor disfrute por los usuarios.

#### **4.4. Acceso a la vivienda**

4.4.1. Objetivos de política de vivienda

Se satisfará el porcentaje de viviendas de protección pública que resulte de la aplicación del sistema de indicadores territoriales de demanda de este producto inmobiliario. Se permite una distribución desigual de este porcentaje respecto a la edificabilidad global de los nuevos desarrollos previstos, pudiéndose concentrar toda la edificabilidad en los sectores que por su mayor índice de edificabilidad y por su cercanía a los núcleos urbanos principales ofrezcan unas mejores condiciones para la concentración de las VPP.

## **5. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN**

Las directrices establecen los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del Plan.

### **5.1. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.**

El Plan clasifica como urbano el que cuenta con los servicios o grado de consolidación por la edificación necesarios para ello, así como aquellos nuevos desarrollos de escasa entidad en las pedanías que se asientan sobre ámbitos que no tienen entidad suficiente para ser sector.

El suelo urbanizable es el que, por su magnitud y por su situación estratégica, define el modelo de desarrollo elegido y constituye la base para poder absorber el crecimiento previsible de los distintos usos. Su delimitación y características se apoyan en los criterios definidos en las estrategias de evolución urbana, en la relación con los usos dominantes actuales y en su integración en la trama formada por los elementos determinantes de la red primaria o estructural.

El Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas primarias y secundarias que pretenden que haya suficiente oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías con el fin de lograr una adecuada integración y diversidad urbana.

### **5.2. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables**

En el entorno del casco de Requena no se admitirán nuevos desarrollos residenciales de densidad alta en tanto no esté programada el 80% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales en tanto no tengan aprobados los respectivos programas de actuación integrada el SUZI-2 "Romeral Oeste" y el SUZI-4 "Industrial El Rebollar".

Para toda clase de suelo, los posibles desarrollos de suelo urbanizable al margen del presente Plan General permitidos en la legislación urbanística, que supongan la modificación de algún tipo de protección, precisarán del informe favorable de la administración competente del objeto de la protección.

En las pedanías que no cuenten con suelo urbanizable se admitirán nuevos desarrollos residenciales, siempre que se justifique su necesidad sobre la base de un estudio de demanda de vivienda. En las que cuentan con suelo urbanizable no se admitirán nuevos desarrollos en tanto que no estén programados los correspondientes sectores

**PLAN GENERAL DE REQUENA  
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN  
DEL TERRITORIO**

Requena, mayo de 2009  
Por el equipo redactor

Fdo.: Juan Ribes Andreu

**EQUIPO REDACTOR:**

Juan Ribes Andreu	Arquitecto. Director del equipo redactor
Alejandro Navarro Maeztu	Arquitecto
Jorge Mata Falcón	Arquitecto
M <sup>a</sup> Francisca Sánchez Gómez	Arquitecta
Higino González Cárcelos	Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Carmen de Juan Puig	Abogada
Carmen de Olavarrieta Jurado	Abogada
Enric Olmos i Garrigues	Economista
Enrique Dies Cusí	Arqueólogo
Francisco Cardona Caro	Delineación y montaje

**Estudios sectoriales:**

Cota Ambiental, S.L.	Consultora en ordenación del territorio y medio ambiente. Informe de sostenibilidad ambiental y estudio de paisaje
Silens Servicios y Tecnología Acústica, S.L.	Consultora en estudios acústicos. Estudio acústico
Antonio José Torres Martínez	Ing. de Caminos, Canales y Puertos. Estudio de movilidad y transporte

**DIRECTOR DE LOS TRABAJOS:**

José Simó Cantos	Doctor Arquitecto
------------------	-------------------