

ANÁLISIS URBANÍSTICO

REQUENA

14 de mayo de 2019



José Luis Camps Madrigal Víctor Hernández Ochando

Asignatura: Planificación de espacios rurales y urbanos

Profesor encargado: José Vicente Sánchez Cabrera

Grado en Geografía y Medio Ambiente - Universidad de Valencia



Índice de contenidos

0. Introducción

1. Requena en la **planificación territorial**

1. ETCV: Ámbito autonómico
2. ETCV: Área funcional Requena-Utiel
3. Planes de Acción Territorial

2. **Ordenación urbanística** de Requena

1. Análisis comparativo
2. Antecedentes urbanísticos

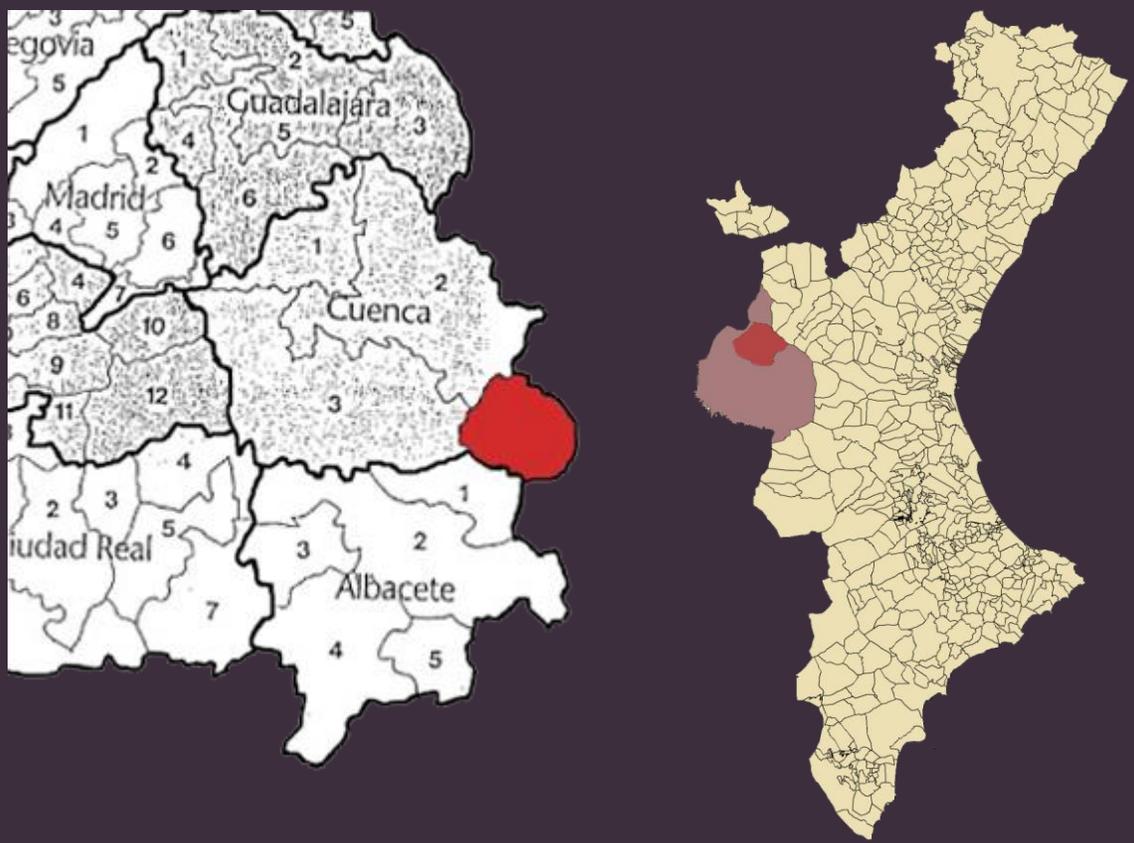
3. Componentes de la **ordenación estructural**

1. Directrices de ocupación del territorio
2. Clasificación del suelo
3. Calificación del suelo
4. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

4. Componentes de la **ordenación pormenorizada**

3. **CONCLUSIONES**

INTRODUCCIÓN



¿LA VALENCIA CASTELLANA O LA CASTILLA VALENCIANA?



¿REQUENA-UTIEL O UTIEL-REQUENA?



**UN
MAR
DE
VIÑAS
...**



REQUENA

1)

REQUENA EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1.1.

ETCV: Ámbito autonómico

ÁMBITOS TERRITORIALES

- **Tres ámbitos territoriales:**

“Establece diferentes criterios para el desarrollo urbanístico y territorial según las características de los municipios con el fin de reforzar la cohesión territorial de la CV”

- Requena en **la franja intermedia**, junto a Utiel, Fuenterrobles, Villargordo del Cabriel y Ayora.

> *Mayores perspectivas de crecimiento urbanístico en la franja intermedia del territorio*



Ámbitos territoriales

Cota 100

81,6% de la población
25,7% de la superficie
700 habitantes/km²
85% del PIB
Espacios litorales y áreas metropolitanas
Predominio de la agricultura de regadío
Mayor peso económico de los servicios

El sistema rural

1,5% de la población
31,6% de la superficie
11 habitantes/km²
2% del PIB
Espacios montañosos y pueblos pequeños
Predominio del uso forestal
Economía de agricultura/servicios

La franja intermedia del territorio

17% de la población
42,7% de la superficie
97 habitantes/km²
13% del PIB
Altiplanos y ciudades medias
Predominio de la agricultura de secano
Mayor peso económico de la industria



ÁREA FUNCIONAL REQUENA-UTIEL

- **Área funcional:**

“Ámbitos territoriales intermedios entre el espacio regional y el municipal capaces de articular el territorio de manera efectiva y funcional a escala supramunicipal”

- Unión de las comarcas interiores de la provincia de Valencia: Meseta de Requena-Utiel, Valle de Ayora y Rincón de Ademuz.



SISTEMA NODAL

- **Sistema nodal:**

“Municipios que crean polaridad territorial respecto a las prestaciones de bienes y servicios al conjunto del territorio”

- Infraestructuras existentes (A3 y AVE)
- Actuaciones **estratégicas:**
 - Autovía N-330

> Incorpora las grandes líneas del Plan de Infraestructuras Estratégicas y las articula con las áreas de oportunidad del territorio



ÁMBITO ESTRATÉGICO

Ámb. Estr.: “Cuyo desarrollo, regeneración o cualificación son prioritarios para el cumplimiento de los objetivos y metas de este instrumento de ordenación territorial”



Los clusters de innovación en el territorio
Propuesta de nuevas actividades en el territorio

- Cluster de la logística
- Cluster de la construcción sostenible
- Cluster sociosanitario
- Cluster del textil-indumentaria
- Cluster de la medicina y de la salud
- Cluster del deporte
- Cluster de las energías renovables
- Cluster agroindustrial
- Cluster de la tecnología del agua
- Cluster de la automoción-aeronáutica
- Cluster industria cultural
- Nuevas tecnologías turísticas
- Cluster de hábitat
- Cluster biotecnología
- Cluster del cine y el sector audiovisual



Los Ámbitos Estratégicos del territorio
para las actividades económicas

- Polígonos industriales
- Parques comarcales
- Nodos de actividades económicas



REQUENA

1)

REQUENA EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1.2.

ETCV: Área funcional Requena-Utiel

ÁREA FUNCIONAL REQUENA-UTIEL

Demografía (2009)

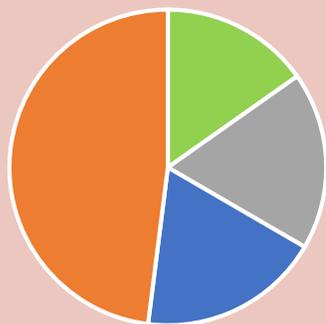
- 54,915 habitantes (1.1% regional)
- 3,218 km² (13,8% regional)
- 17,1 hab/ km²
- Tasa de **crecimiento demográfico**: Bajas (6'6%)
- Importancia de Requena, Utiel, Ayora y Ademuz

DESPOBLACIÓN

DESEQUILIBRIOS

TERRITORIALES

Estructura sectorial



■ Agricultura ■ Construcción ■ Industria ■ Servicios

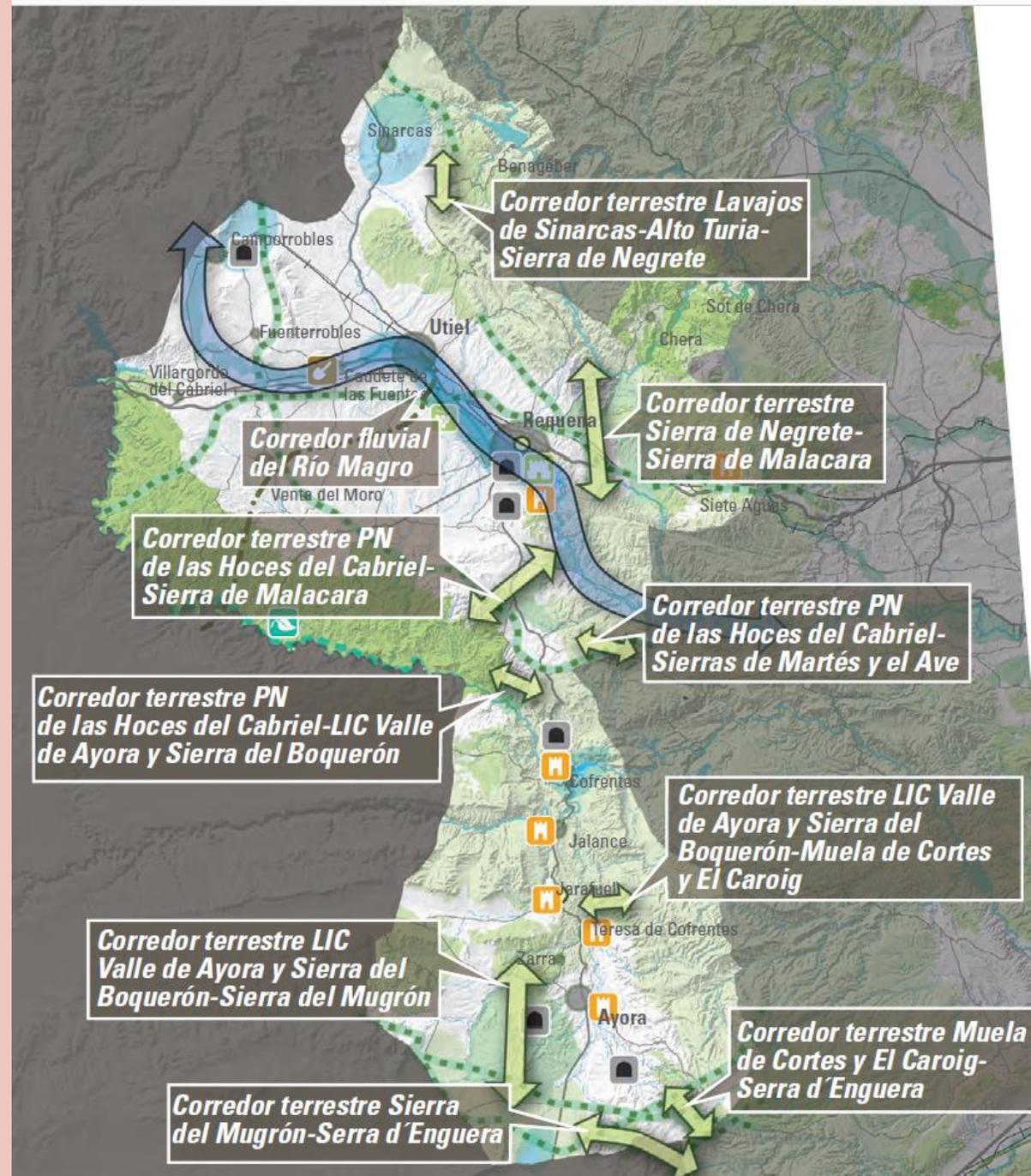
Densidad de suelo

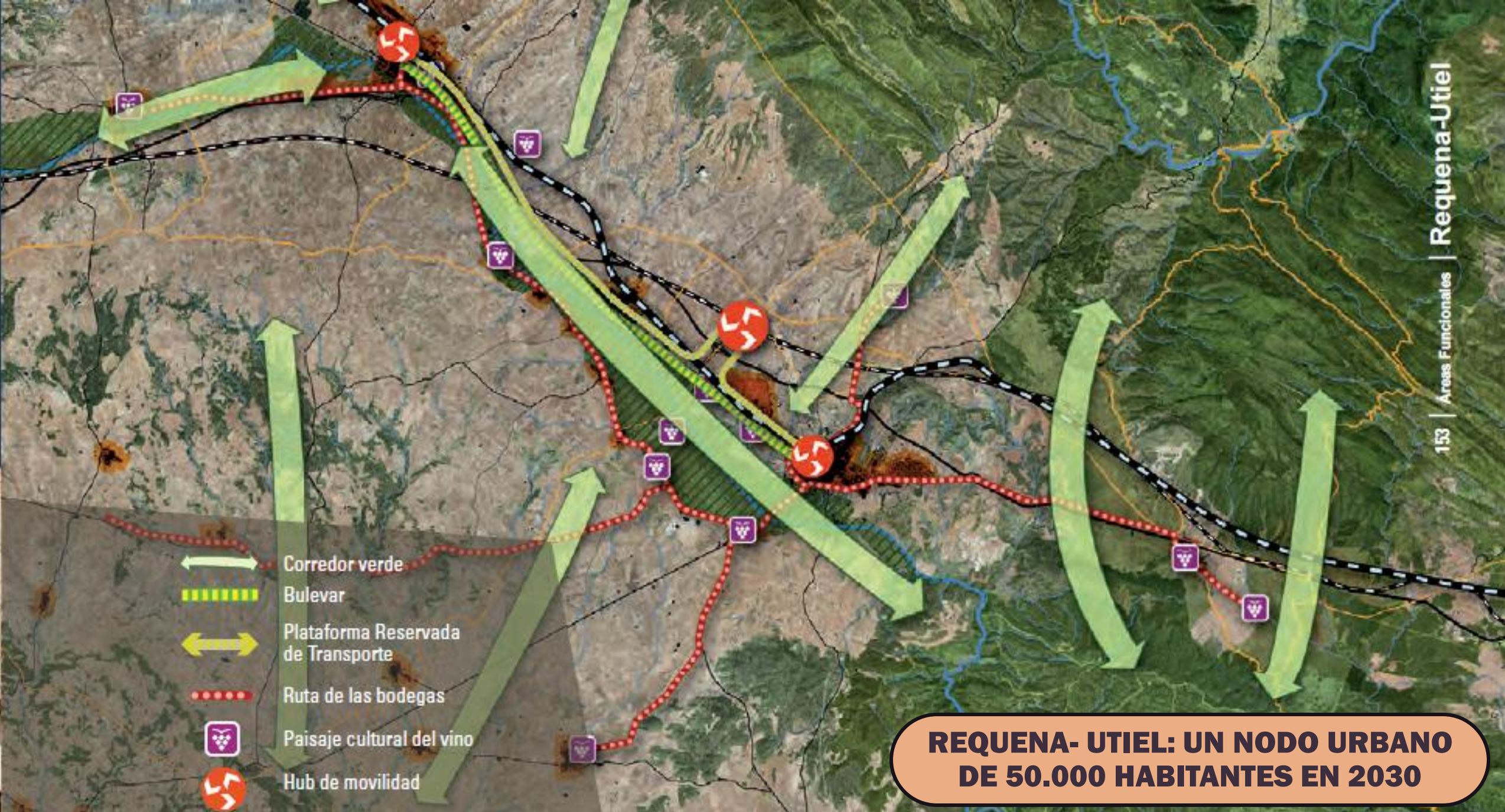
- Suelo artificial: 0.8%
- Suelo agrícola: 41%
- Suelo forestal: 58,2%



ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

- Para el municipio de Requena:
 - Regeneración del corredor fluvial del **Río Magro** como **Infraestructura Verde**
 - Declaración de **Paisaje Cultural de la UNESCO** del paisaje vitivinícola de la comarca
 - Declaración de las Hoces del Cabriel como **Reserva de la Biosfera**
 - Mejora de la **N-332** y **N-330**
 - **Universidad del vino**





-  Corredor verde
-  Bulevar
-  Plataforma Reservada de Transporte
-  Ruta de las bodegas
-  Paisaje cultural del vino
-  Hub de movilidad

REQUENA- UTIEL: UN NODO URBANO DE 50.000 HABITANTES EN 2030



REQUENA

1)

REQUENA EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

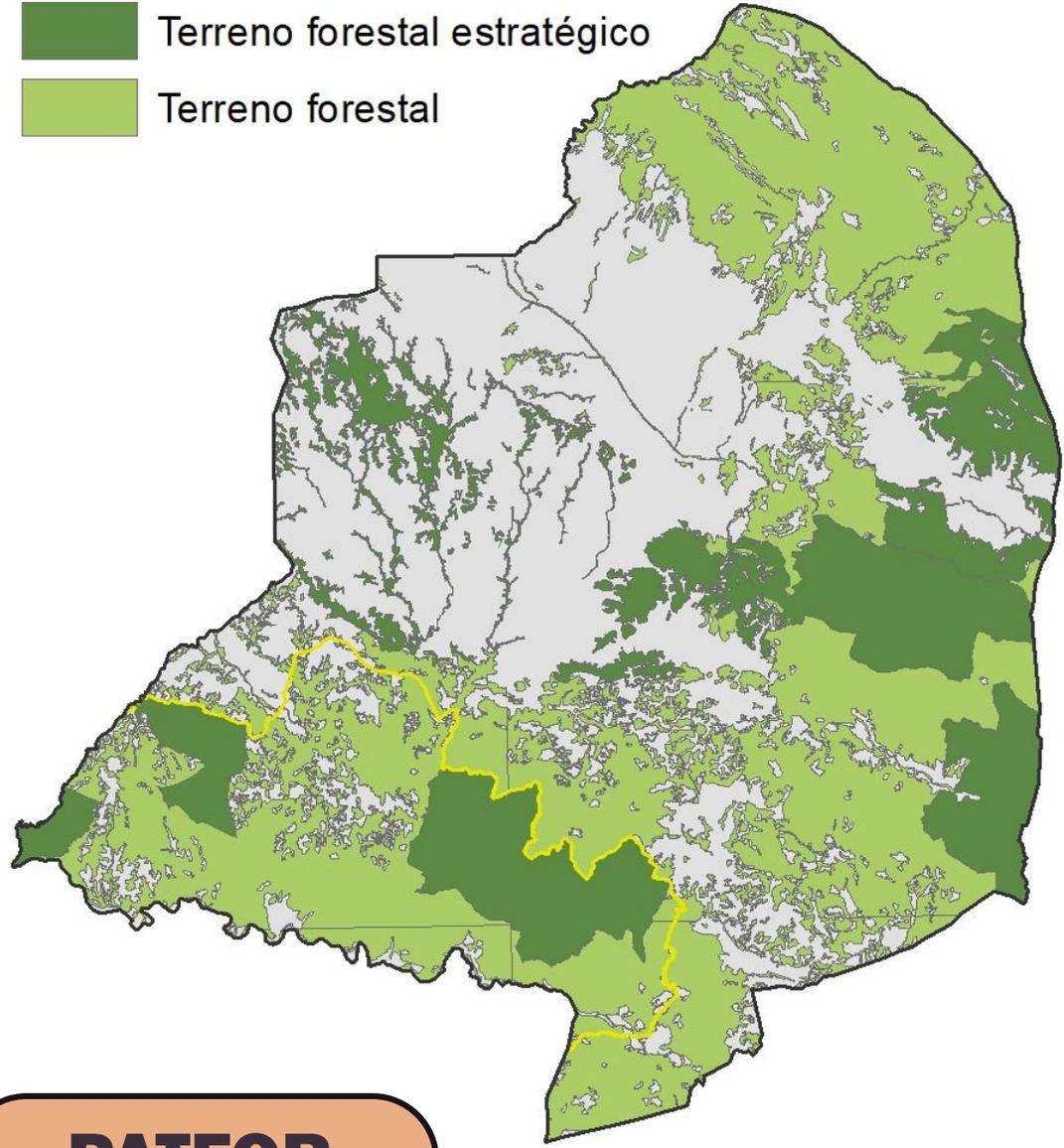
1.3.

Planes de Acción Territorial

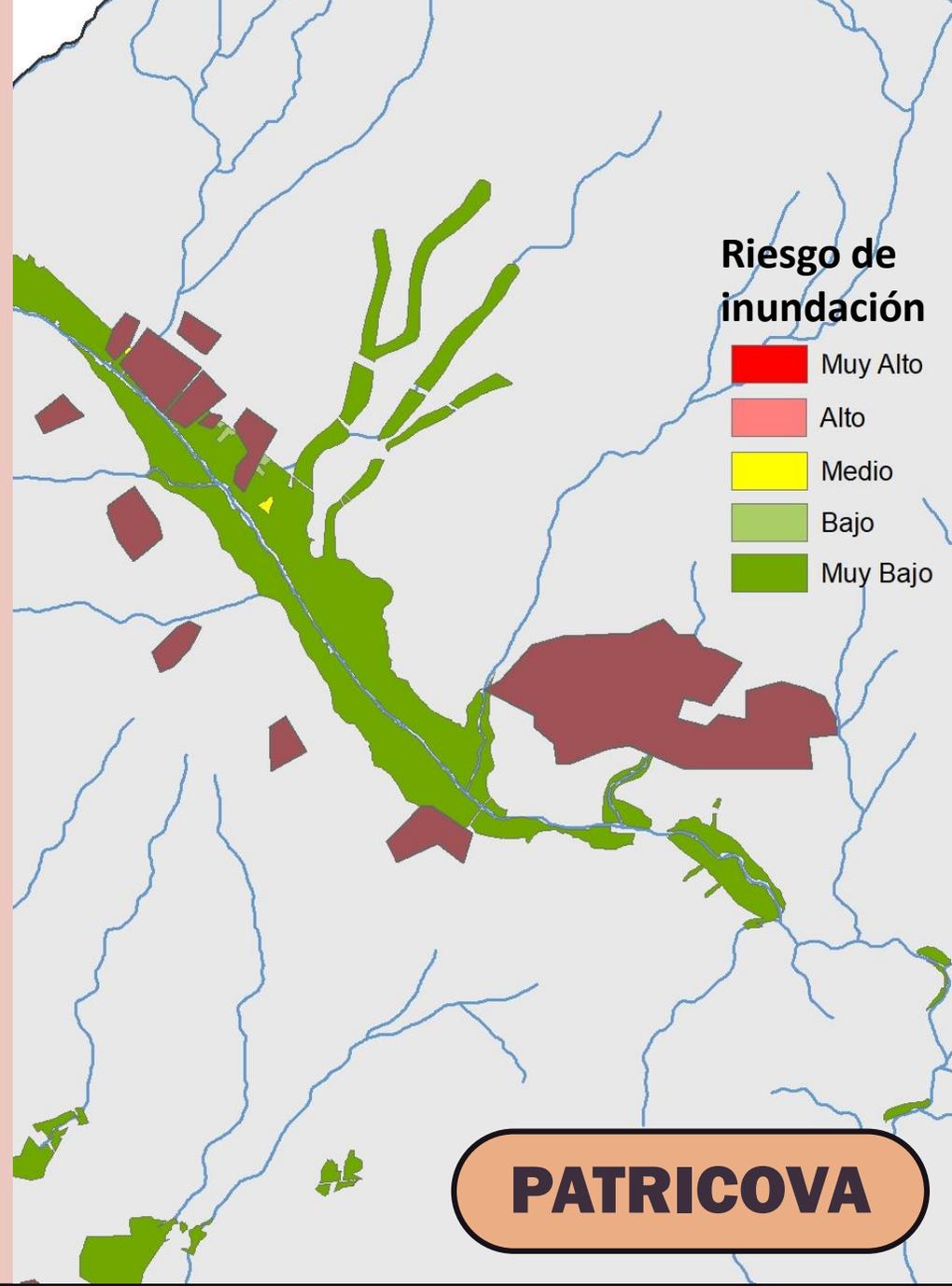
PN Hoces del Cabriel

Terreno forestal estratégico

Terreno forestal



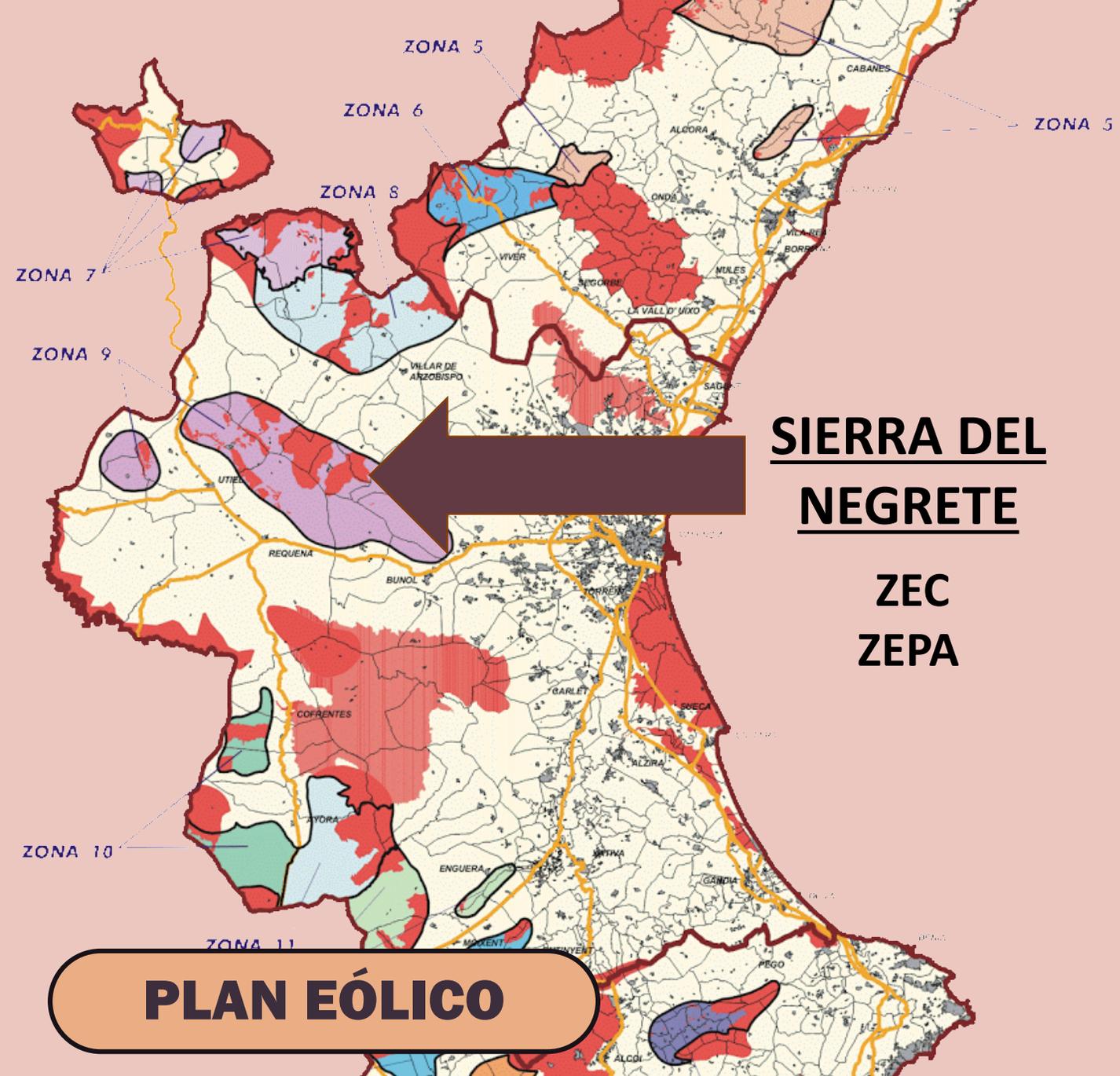
PATFOR



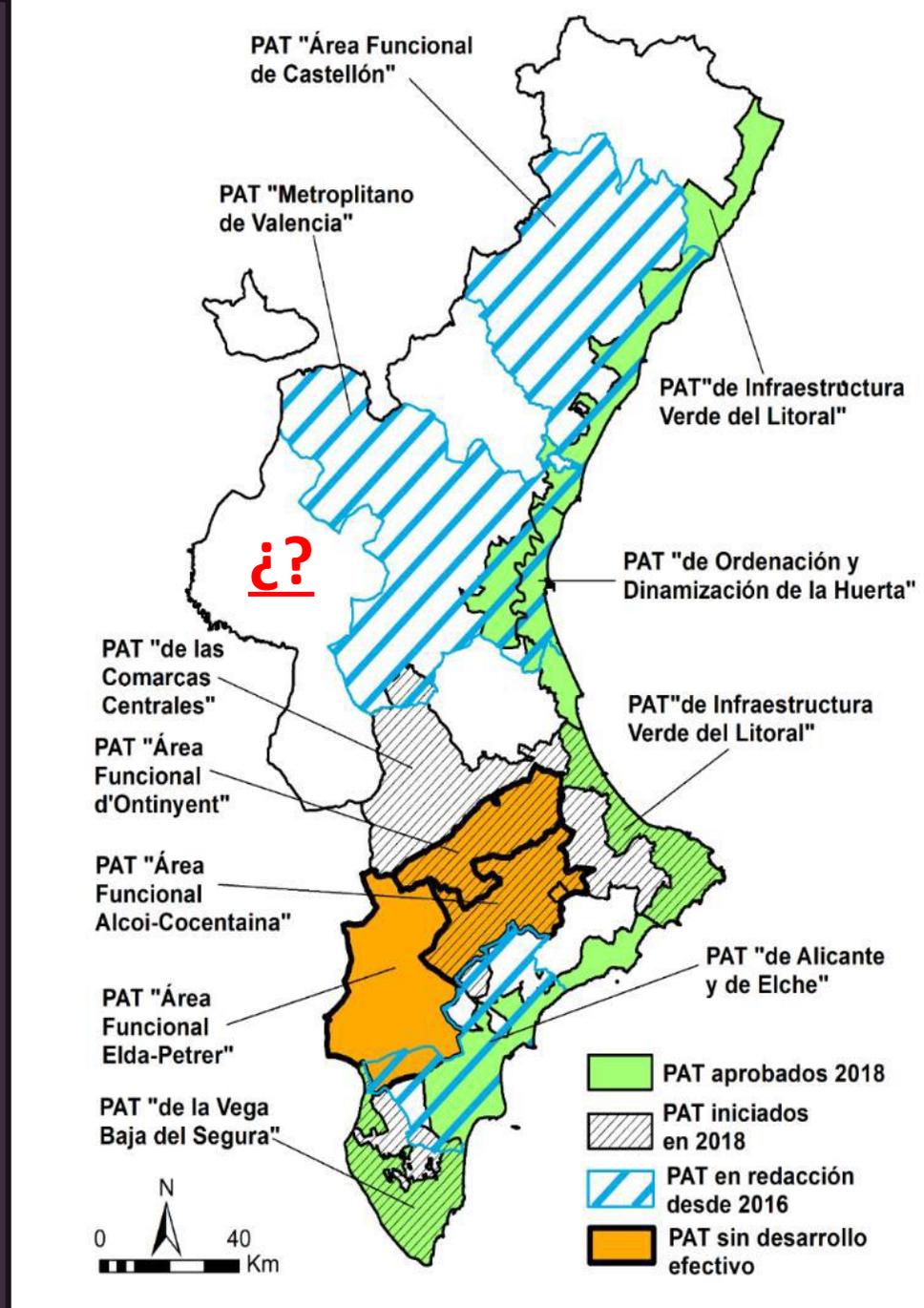
Riesgo de inundación

- Muy Alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy Bajo

PATRICOVA



1. Requena-Utiel en la ETCV



1.3. Planes de Acción Territorial



REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.1.
Análisis comparativo en su área funcional**

MUNICIPIO	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
Requena	PGOU	2013
Utiel	PGOU	1987
Caudete de las Fuentes	PGOU	2001
Venta del Moro	PGOU	2006
Camporrobles	Normas subsidiarias	1987
Fuenterrobles	Normas subsidiarias	1984
Villargordo del Cabriel	Normas subsidiarias	1984
Sinarcas	Normas subsidiarias	1984
Chera	PGOU	2000
Ademuz	Normas subsidiarias	1993
Cofrentes	PGOU	2000
Ayora	PGOU	1982



REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.2.
Antecedentes urbanísticos**



1945-46



1956



1974



REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.3.
Componentes de la ordenación estructural**

**2.3.1.
Directrices definitorias de la estrategia de evolución
urbana y ocupación del territorio**

OBJETIVOS

MODELO TERRITORIAL

DIRECTRICES

CONSOLIDACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA Y EN EL AM DE VALENCIA

- Integración regional gracias a la mejora de infraestructuras
- Asegurar el suelo para albergar actividades productivas

ESTABLECIMIENTO DE UN MODELO SOSTENIBLE DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- Desarrollo de actividades que preserven el paisaje
- Mejora de los entornos urbanos degradados (casco antiguo)

INTEGRACIÓN DE LAS PEDANÍAS EN EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

- Invertir el proceso de despoblación de las aldeas
- Replantear su papel en el sistema territorial

MEJORAR LA CALIDAD URBANA

- Integrar las áreas dispersas de la ciudad para consolidar el borde urbano
- Estructurar el crecimiento en torno a las infraestructura y equipamientos

ESTABLECIMIENTO DE MECANISMOS PARA GARANTIZAR LA GESTIÓN EFECTIVA

- Mejorar la dotación de espacios libres
- Mejorar la gestión del suelo dotacional



REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.3.
Componentes de la ordenación estructural**

**2.3.2.
Clasificación del suelo**

LEY 16/2005, de Urbanística Valenciana

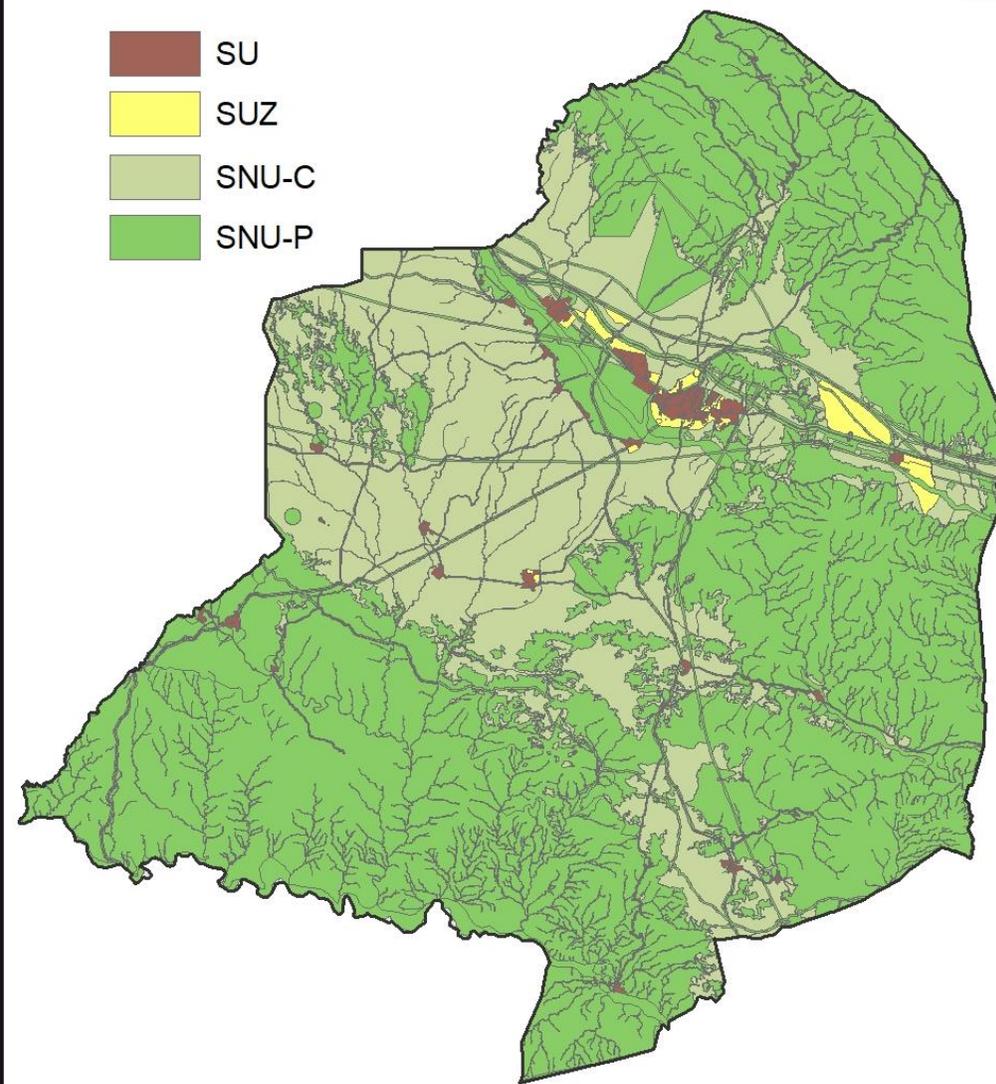
Art.9

CUADRO COMPARATIVO DE NN.SS. Y PLAN GENERAL

	NN.SS 88		Plan General	
	Ha	%	Ha	%
Suelo Urbano	520,90	0,64%	719,15	0,88%
Suelo urbanizable	140,54	0,17%	757,34	0,93%
Suelo No Urbanizable	80.868,90	99,19%	80.025,48	98,19%
Común	20.509,56	25,16%	22.743,59	27,91%
Protegido	60.359,34	74,03%	57.281,89	70,28%
Total Término municipal	81.530,34	100,00%	81.501,97	100,00%

¿POR QUÉ?

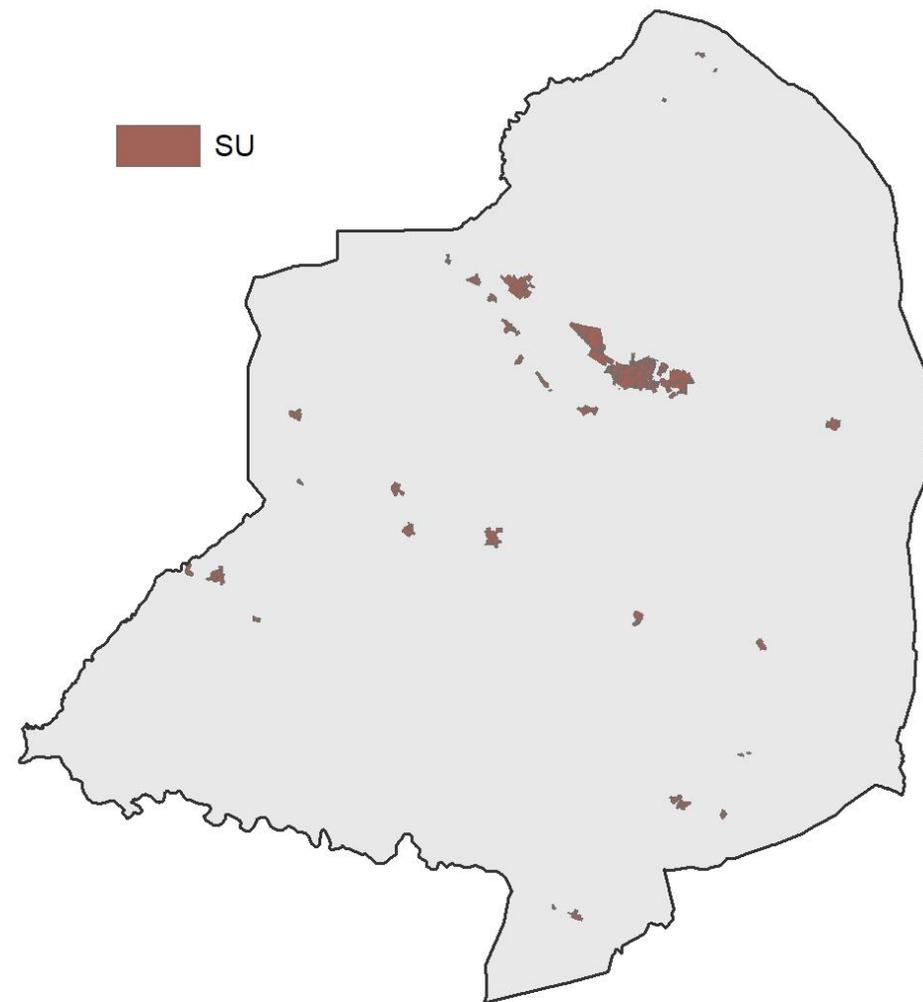
- **Cambios considerables** en el núcleo urbano
- **Expectativa** de crecimiento antes de la crisis



SUELO URBANO

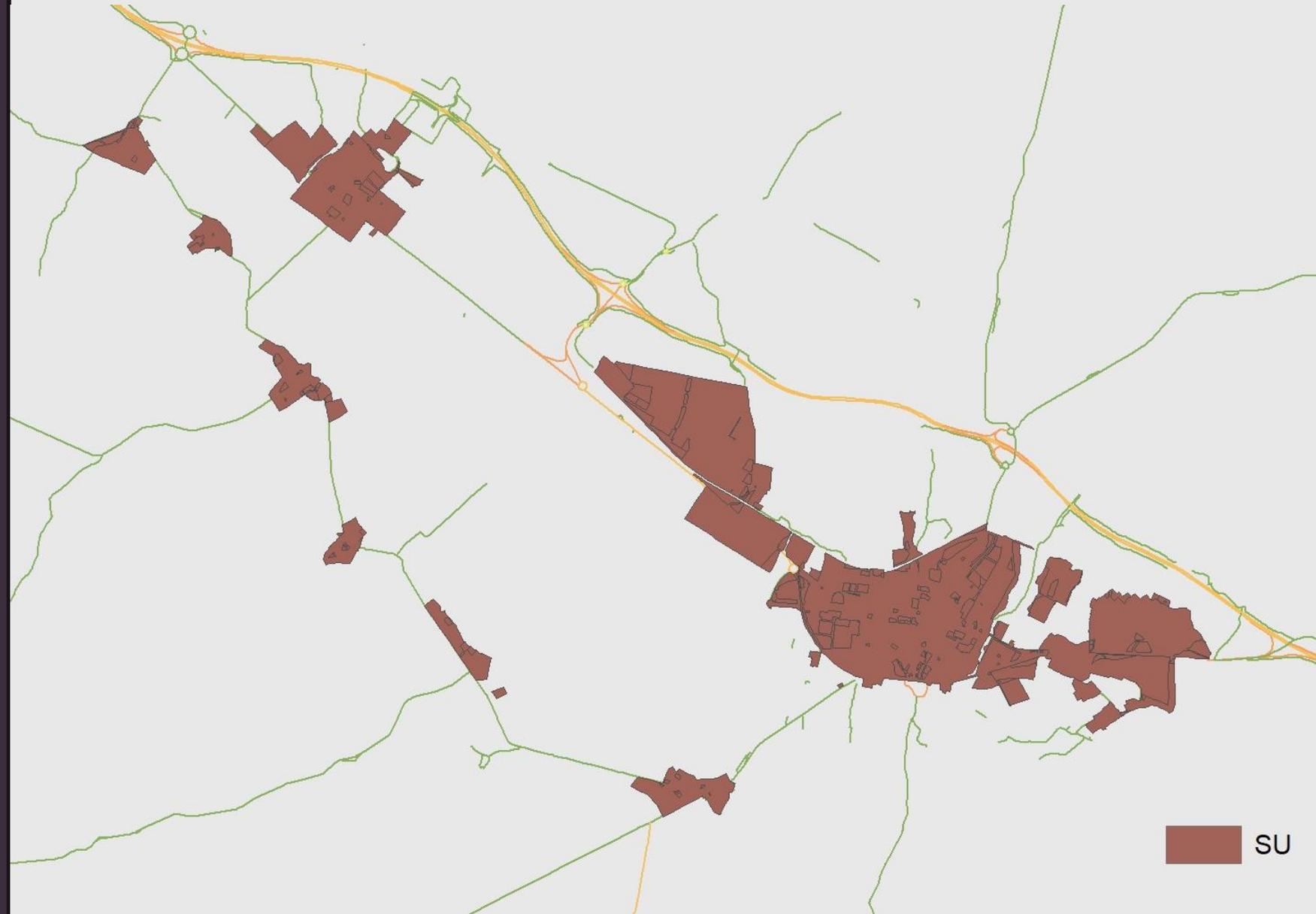
- **Suelos urbanos del NNSS del 88**
 - Requena y pedanías
 - *(En San Antonio se han reconvertido a SUZ)*
- SUZ del 88 con **planeamiento aprobado** y con **obras ejecutadas** o fase avanzada de ejecución

PP Casablanca	PP Balsa de Moros
PP Ampliación Polígono El Romeral	PP Sector Huerta Honrubia
Plan Especial de la Villa	PRI Calles Chera y Bodegas
PP Camino de Batán	PORN Hoces del Cabriel
PRI Batanejo	PRI Fuente Baldomero
PP sector San Antonio Noroeste	PP sector Cerro Tocón



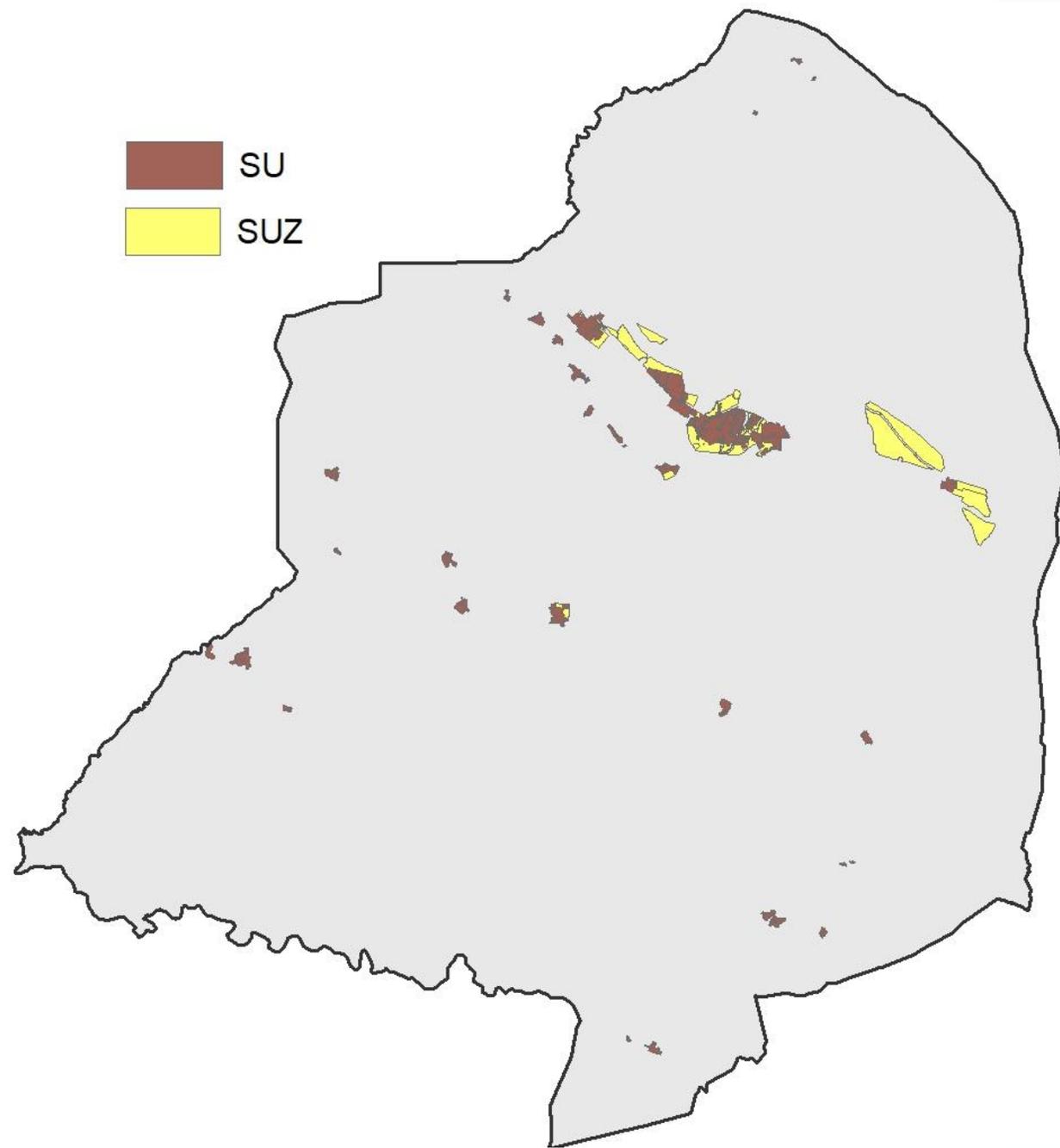
SUELO URBANO

PP Casablanca	PP Balsa de Moros
PP Ampliación Polígono El Romeral	PP Sector Huerta Honrubia
Plan Especial de la Villa	PRI Calles Chera y Bodegas
PP Camino de Batán	PORN Hoces del Cabriel
PRI Batanejo	PRI Fuente Baldomero
PP sector San Antonio Noroeste	PP sector Cerro Tocón



SU

SUELO URBANIZABLE

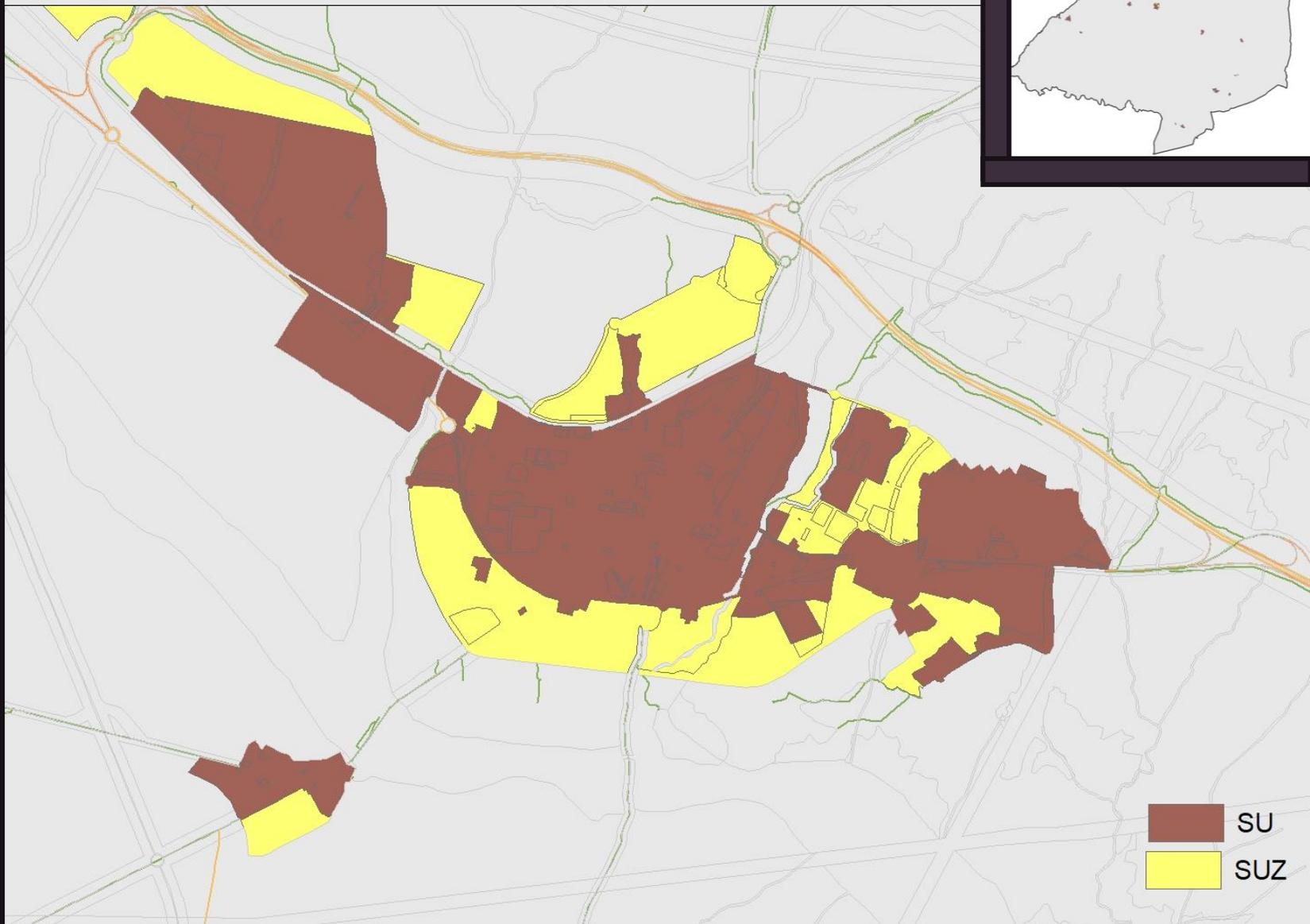


SUELO URBANIZABLE

SUZR-1	Convento San Francisco
SUZR-2	Fuente Baldomero
SUZR-3	Sur N-III-1
SUZR-4	SUR N-III-2
SUZR-5	La Purísima
SUZR-11	El Pontón

SUZI-1	Parque Logístico
SUZI-2	Romeral Oeste
SUZI-3	Romeral Este

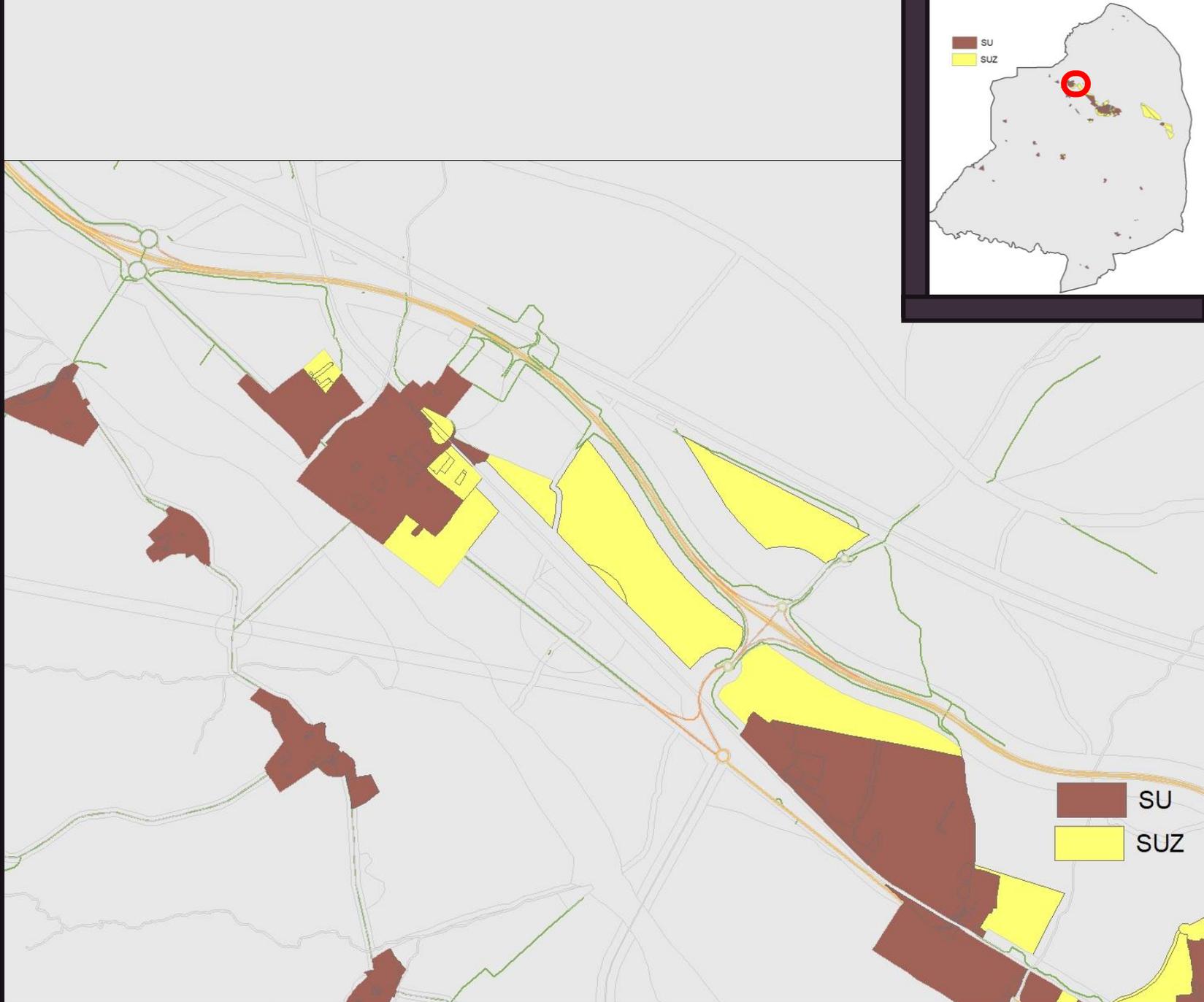
SUZZ-1	Terciario Casco Sur
SUZZ-2	Camino Batán



SUELO URBANIZABLE

SUZR-7	San Antonio 1 – NW
SUZR-8	San Antonio 2 – Cerro Tocón
SUZR-9	San Antonio 3
SUZR-10	San Antonio 4

SUZT-3	Terciario AVE
--------	---------------



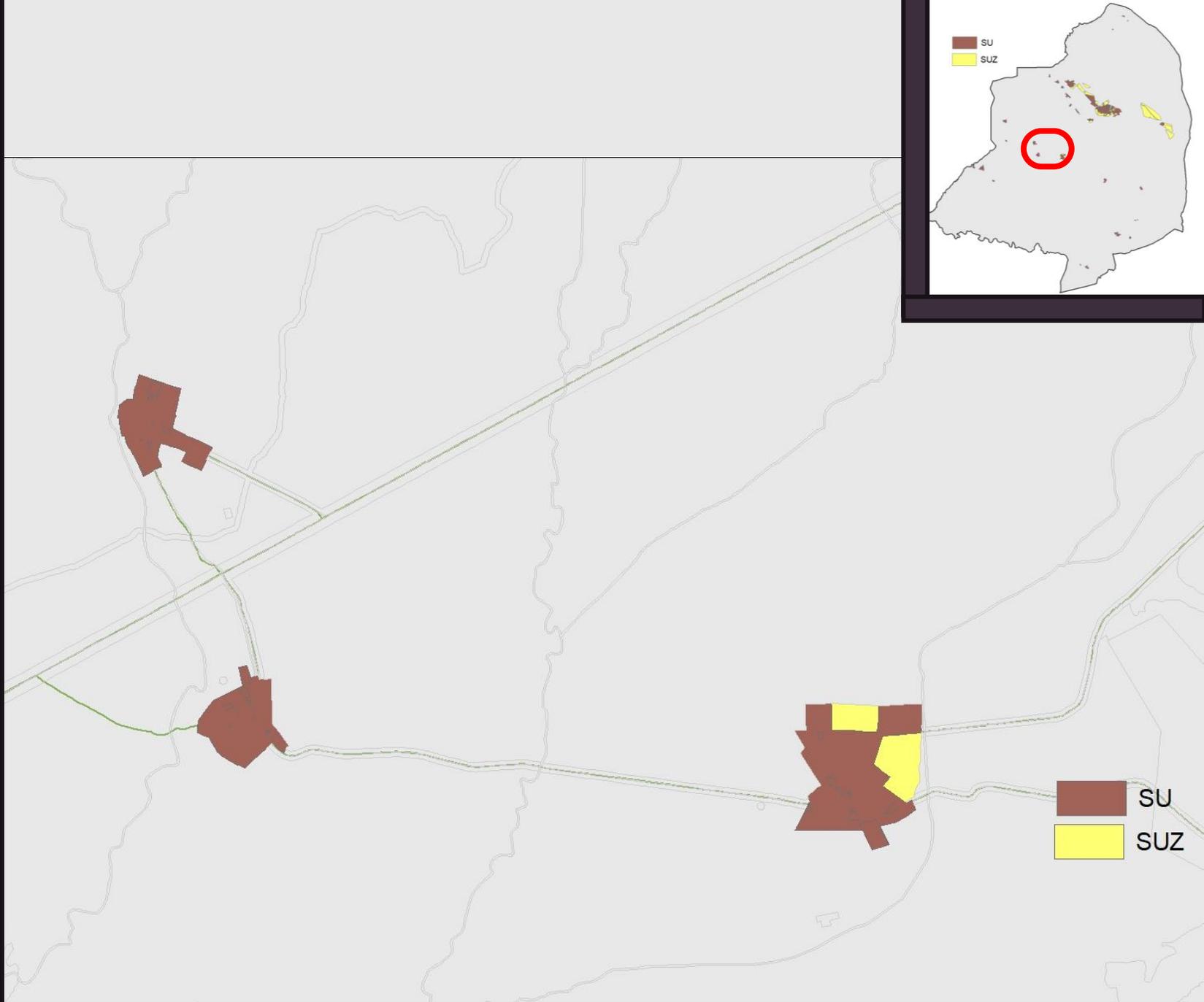
SUELO URBANIZABLE

SUZR-13

Campo Arcís Norte

SUZR-14

Campo Arcís Este



SUELO URBANIZABLE

SUZR-6

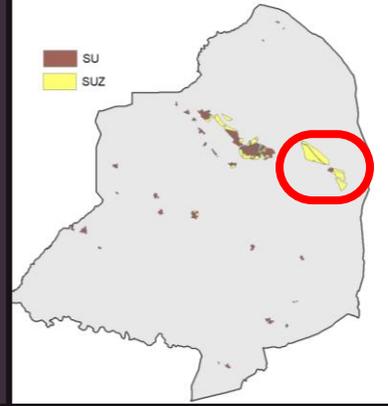
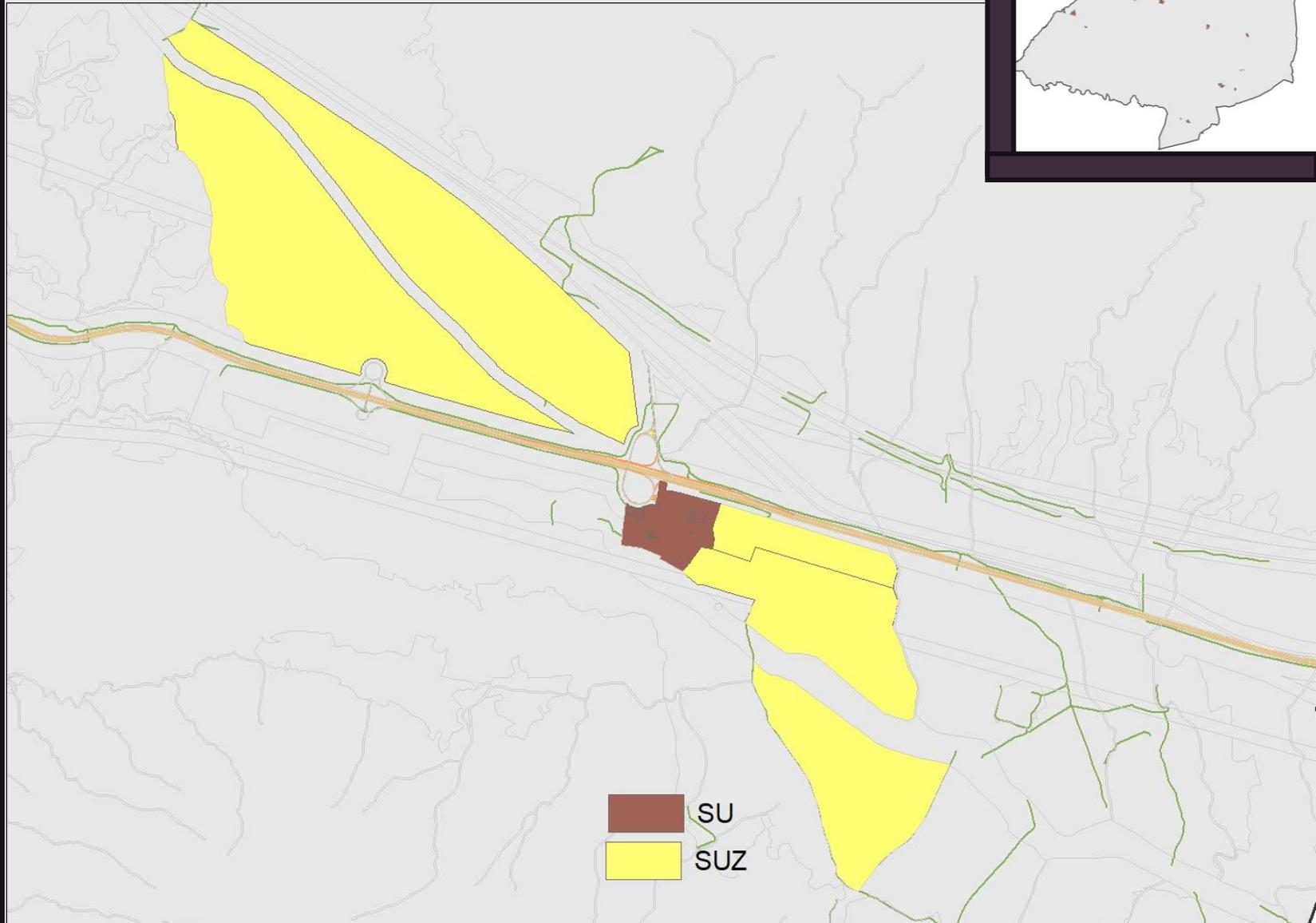
Ampliación Rebollar

SUZR-12

Residencial El Rebollar

SUZI-4

Industrial El Rebollar





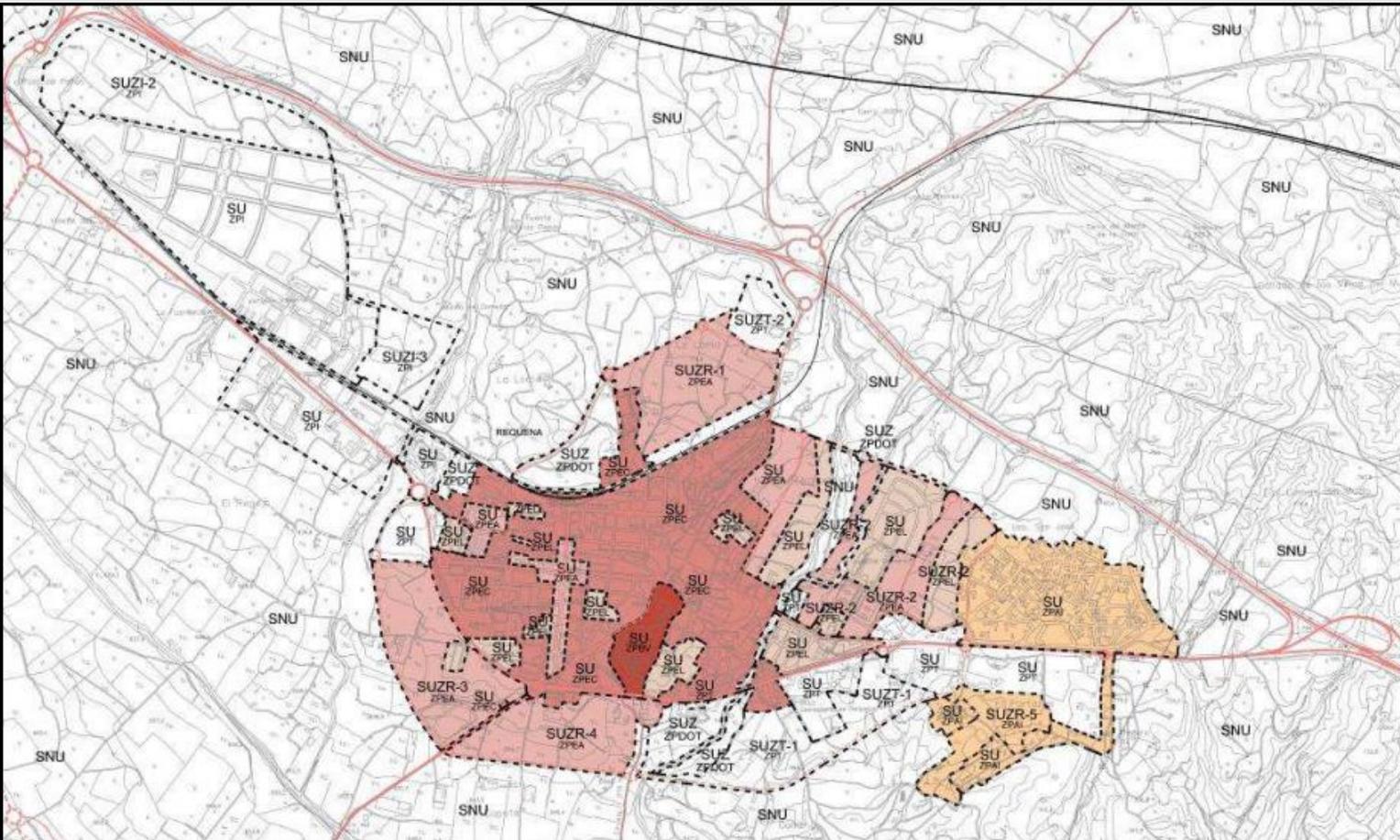
REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.3.
Componentes de la ordenación estructural**

**2.3.3.
Calificación del suelo**

USO DOMINANTE RESIDENCIAL



ZPBV	Zona Primaria Barrio de la Villa
ZPEC	Zona Primaria Edificación Compacta
ZPEA	Zona Primaria Edificación Abierta
ZPEL	Zona Primaria Edificación En Línea
ZPAI	Zona Primaria Edificación Aislada
ZPPD	Zona Primaria Pedanías

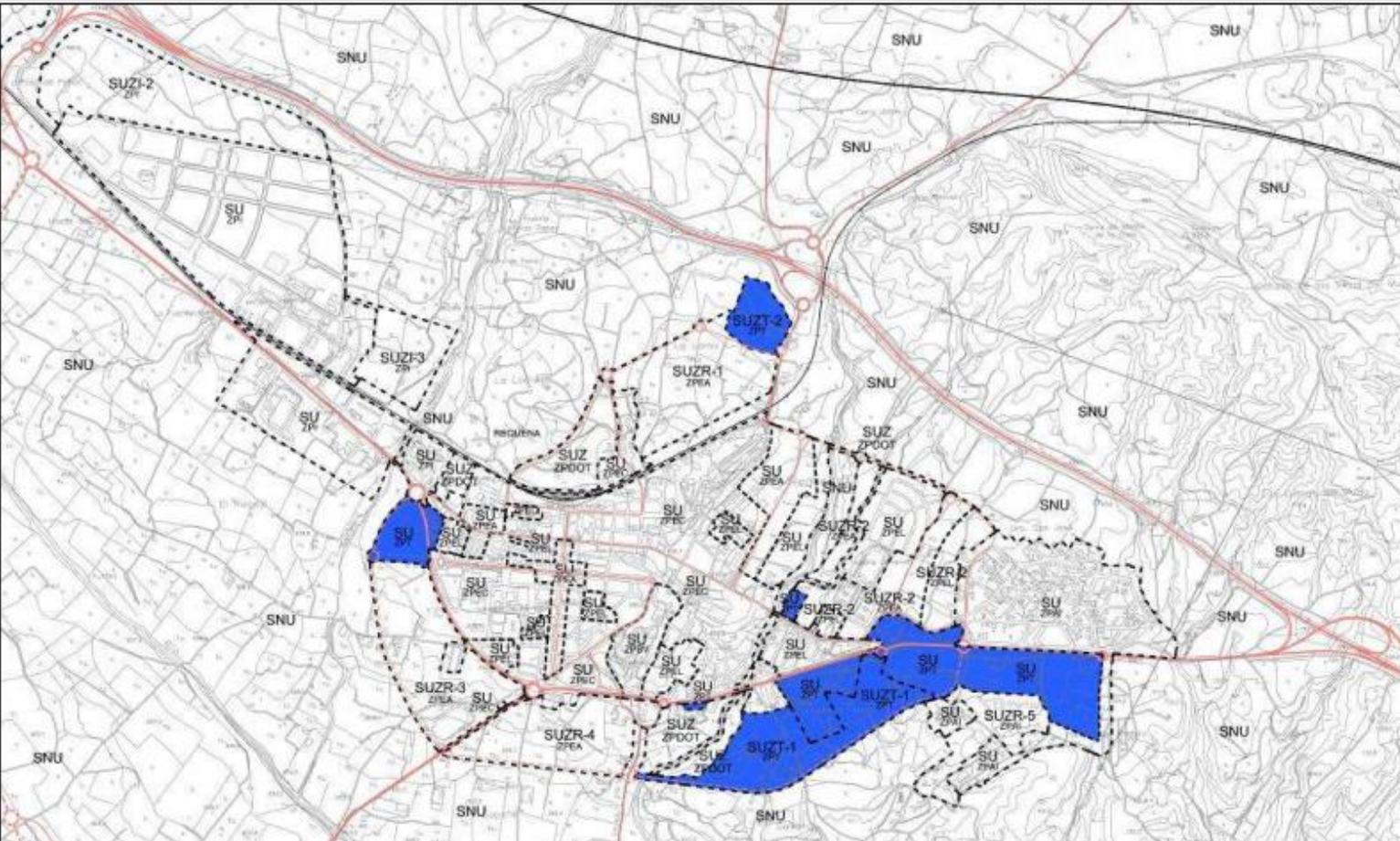
- Diferencias en la **densidad**
- ZPBV: PP de **Protección de la Villa**

USO DOMINANTE TERCIARIO

ZPT

Zona Primaria Terciaria

- Dos sistemas de ordenación
 - Manzana compacta
 - Edificación aislada

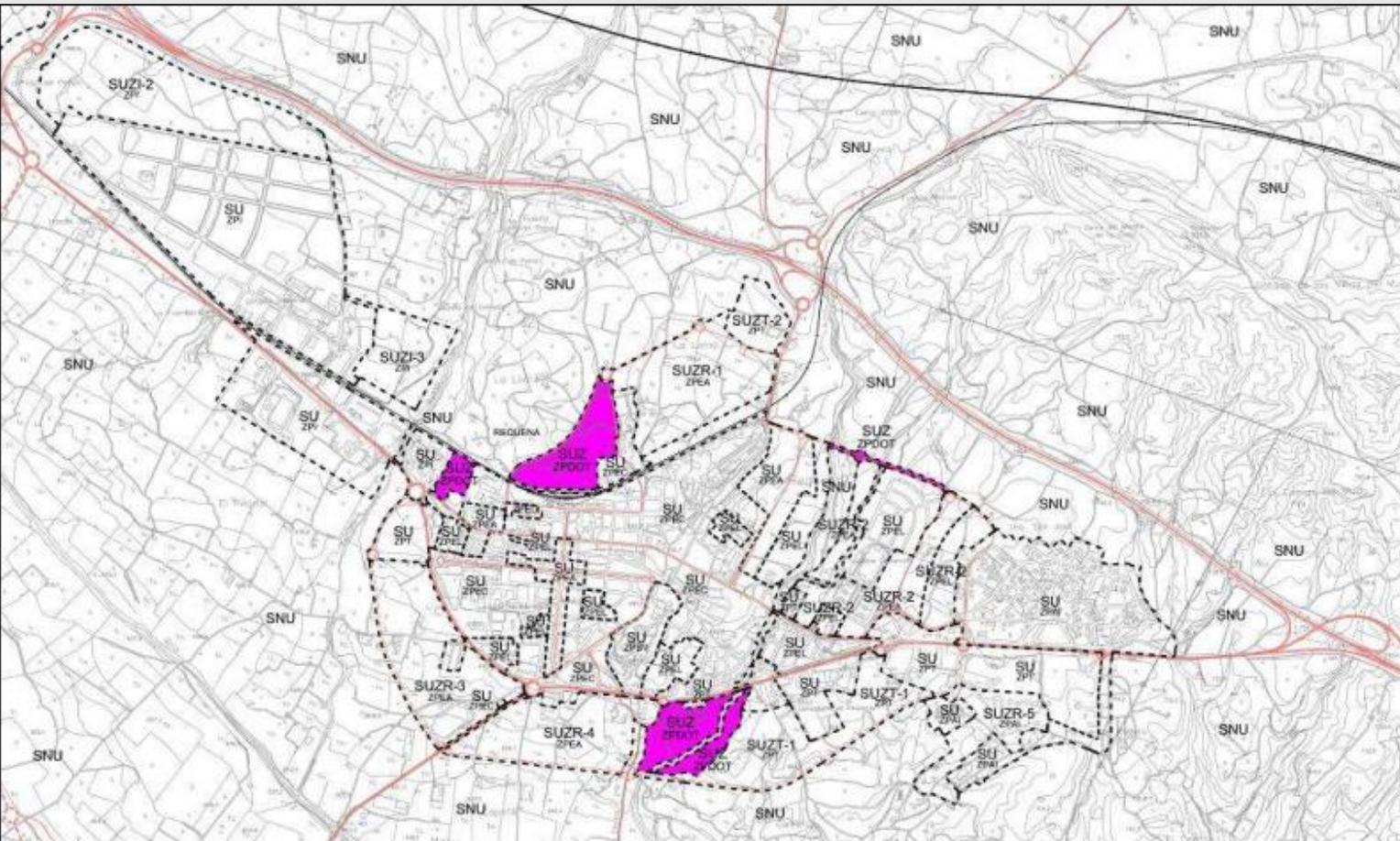


USO DOMINANTE DOTACIONAL

ZPDOT

Zona Primaria Dotacional

- Seis porciones de suelo dotacional **no incluidas en ningún sector**, al que se adscribirán para formar un área de reparto
- Cuatro de ellas son **parques públicos**





REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.3.
Componentes de la ordenación estructural**

**2.3.3.
Establecimiento de áreas de reparto y determinación
de los aprovechamiento tipo correspondientes**

Ley Urbanística Valenciana (LUV) Arts. 55 y 56

- Se prevé **obtención gratuita de toda la red de dotaciones públicas** con cargo al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Plan a los nuevos sectores delimitados en el suelo urbanizable y a las UE en suelo urbano
- Ambiciosa red primaria de espacios libres que **supera el estándar legal** exigido, lo que implica la necesidad de obtención de una gran cantidad de suelo dotacional

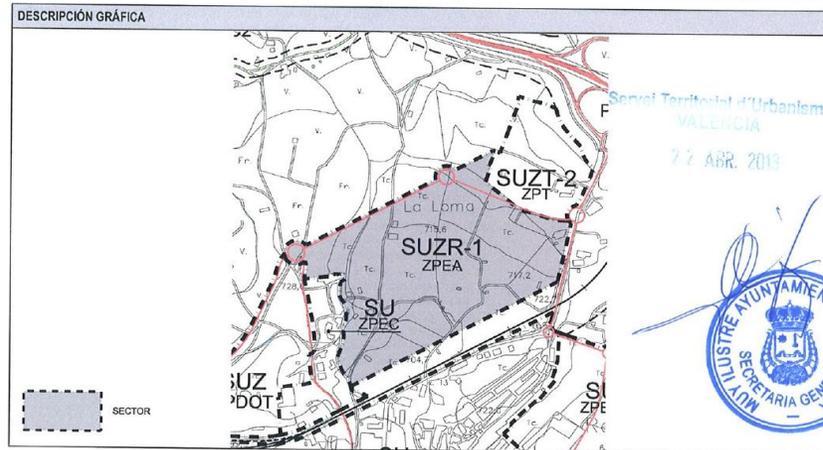
SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
CADA ÁREA DE REPARTO COMPRENDE UN SOLO SECTOR MÁS EL SUELO DE RED PRIMARIA ADSCRITA

**SUELO URBANO
CONSOLIDADO:**
*AP.HOMOGENEIZADO:
AP TOTAL / SUP. ÁREA REPARTO
* COEFICIENTE CORRECTOR
SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA*

USO	COEFICIENTE
Vivienda de protección pública	1,00 UA/m ² t
Vivienda plurifamiliar libre	1,32 UA/m ² t
Vivienda adosada	1,17 UA/m ² t
Vivienda aislada	2,08 UA/m ² t
Industrial	0,45 UA/m ² t
Terciario	0,90 UA/m ² t

*Coeficientes pueden ser revisados en el momento de inicio del proceso reparcelatorio y hubieran cambiado las condiciones objetivas de su cálculo

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN - SUZR-1	
IDENTIFICACIÓN	
NOMBRE DEL SECTOR	SUZR-1 "Convento San Francisco"
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo urbanizable
CALIFICACIÓN	ZPEA
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	AR-1
USOS Y TIPOLOGÍAS	
USO GLOBAL	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	
	THO-2
	IND, excepto INA e INTA
	ALM, excepto ALM-1
	PAR-2
	ISE, excepto ISE-5
	Usos no urbanos
TIPOLOGÍA	Bloque exento
SUPERFICIES	
SUP. DEL SECTOR	243.222,55 m ² s
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR ⁽¹⁾	243.222,55 m ² s
SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO ⁽²⁾	114.866,73 m ² s
	PQL-1 68.003,85 m ² s
	PRV 10.544,33 m ² s
	PRV 3.013,75 m ² s
	PRV 10.793,06 m ² s
	PRV 22.511,94 m ² s
	m ² s
	m ² s
	m ² s
SUP. COMPUTABLE DEL Á.R.	358.069,28 m ² s



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	194.578,04 m ²	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	182.416,91 m ²	VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP	1,00 u.a./m ²
Con destino a VPP ⁽³⁾	66,67 % 121.617,36 m ²	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE RPL	1,32 u.a./m ²
Con destino a VL ⁽⁴⁾	33,33 % 60.799,56 m ²	TERCIARIO TER	0,90 u.a./m ²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (EI)	0,00 m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL Á.R. 212.817,79 u.a.	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	12.161,13 m ²	APROVECHAMIENTO TIPO ⁽⁵⁾ 0,5943 u.a./m ² s	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,80 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL Á.R. 191.536,01 u.a.	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,75 m ² /m ² s	EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO 21.281,78 u.a.	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,05 m ² /m ² s		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,00 m ² /m ² s		

⁽¹⁾ La superficie computable del sector es el suelo total de éste menos el suelo dotacional afecto a su destino existente en el mismo.

⁽²⁾ Véase el plano de ordenación estructural OE-5 "Gestión del suelo urbanizable".

⁽³⁾ Vivienda de protección pública

⁽⁴⁾ Vivienda libre

⁽⁵⁾ El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área.

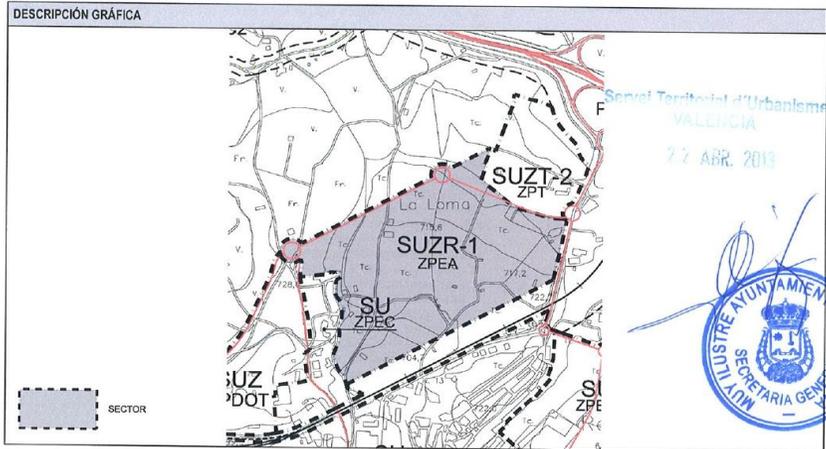
⁽⁶⁾ El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (art.151, ROGTU).

CONDICIONES DE DESARROLLO	
GESTIÓN	Directa / Indirecta
SECUENCIA DE DESARROLLO	Todo el sector constituye una única unidad de ejecución y su desarrollo no está condicionado al de ningún otro.
CONDICIONES PARTICULARES DE REDELIMITACIÓN	En caso de subdivisión de la unidad de ejecución, se exigirá la proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las unidades previstas.
CONDICIONES DE LA RED PRIMARIA INTERIOR	
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Se asegurará la conexión a los elementos de la red primaria establecidos en los planos de ordenación estructural, con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Los accesos del sector al resto del casco urbano se realizarán a través de la red primaria que conecta con la calle Fuencaliente y la que desemboca en la calle Doctor Fleming. Los puentes que posibilicen ambas conexiones deberán proyectarse con la suficiente sección como para garantizar una buena unión con los citados viales. Se evitará la conexión directa con la carretera de Chera, conectándose en un único punto. - Los frentes del sector incluidos en zona de protección de carreteras tendrán el carácter de espacio libre de reserva viaria (ELRV) de uso ajardinado y no computarán a los efectos de estándares dotacionales. - La programación del sector comportará la realización de un estudio acústico, con el objetivo de determinar la necesidad de implantación de medidas correctoras adicionales a las especificadas en el estudio acústico del Plan. - La programación del sector comportará la realización de un estudio hidrogeológico que determinará las medidas a adoptar adecuadas para el correcto desarrollo de la actuación en relación con la vulnerabilidad a los acuíferos. - Deberá solicitarse informe de aptitud a la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuals. Así como, con carácter previo al vertido a cualquier cauce público, se deberá solicitar permiso al Organismo de Cuenca correspondiente. Además, se analizará la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, contemplando los caudales de aguas generados por la actuación. - El sector prevendrá un sistema separativo de saneamiento. El vertido de aguas residuales se llevará a la EDAR de Requena, realizando la conexión a la red principal existente en la zona norte del casco y la correspondiente solicitud de conexión efectiva a la entidad correspondiente. El vertido de aguas pluviales se realizará al barranco de Reinas. - Con carácter previo al inicio de las obras, se acreditará la efectiva disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso, por haber transcurrido el plazo de dieciocho meses desde la solicitud de concesión a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causas no imputables al Ayuntamiento. - El abastecimiento de agua se realizará mediante la conexión a la red municipal existente, sin perjuicio de su posible ampliación conforme a las instrucciones de la entidad suministradora. - El abastecimiento de energía eléctrica se realizará de modo que el sector funcione de manera completamente independiente al resto del suelo urbano o urbanizable. Para ello deberá plantearse una red subterránea de media tensión que alimente a los centros de transformación que estarán previstos, de acuerdo con las necesidades del sector, en la ordenación pormenorizada. - En caso de la existencia de redes o servicios públicos que discurren por el sector, deberán tenerse en cuenta en el diseño del mismo, integrándose en él, o bien, proponer su desvío a la entidad gestora del servicio afectado. - Se deberán incorporar, en las fases sucesivas de la tramitación de esta actuación, las medidas correctoras a aplicar relativas al patrimonio arqueológico, previa realización de la correspondiente prospección. Previo a la ejecución de las obras, se deberá obtener la aprobación del proyecto de urbanización por la Conselleria de Cultura y realizar el seguimiento arqueológico de las obras de construcción. En particular, en este sector se ha detectado la existencia del yacimiento nº 152 (El Batán-1 224 P05). - Las actuaciones sobre inmuebles protegidos deberán ajustarse a lo establecido en el Catálogo del presente Plan General. - En caso de subdivisión de la unidad, la unidad de ejecución que se programe deberá conectar con las redes de servicios de las unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de todo el sector, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la unidad a programar adquieran la condición de solar. - La programación del sector comportará la realización de un Estudio de Integración Paisajística, que deberá garantizar las medidas necesarias para la no afección a los valores paisajísticos de los elementos que forman el Sistema de Espacios Abiertos o a su entorno.
CARGAS ADICIONALES	Se asumirá la urbanización de los elementos de la red primaria adscritos correspondientes, a excepción de la ejecución del puente sobre el barranco Reinas. Se asumirá la ejecución de las medidas correctoras previstas en el estudio acústico del Plan, y de aquellas derivadas del estudio acústico a realizar para la programación del sector.

Servici Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
22 ABR. 2013



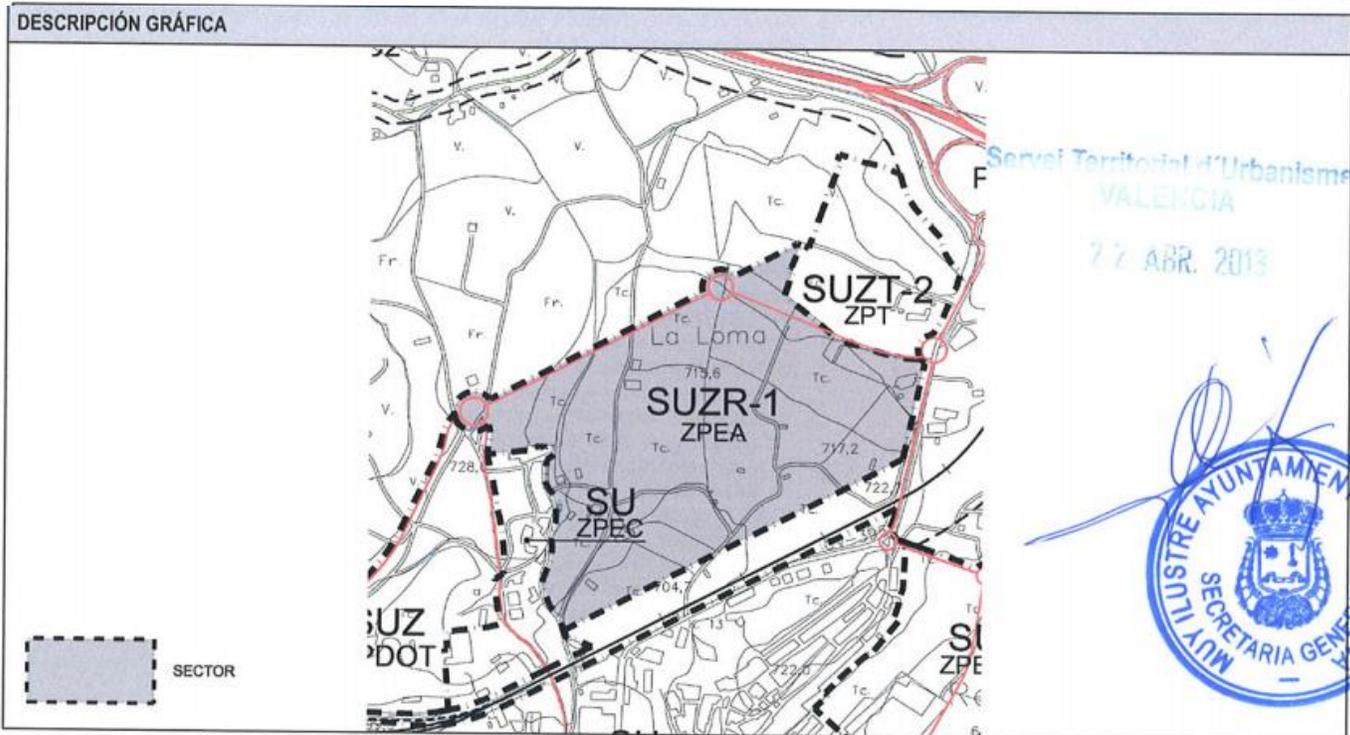
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN - SUZR-1	
IDENTIFICACIÓN	
NOMBRE DEL SECTOR	SUZR-1 "Convento San Francisco"
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo urbanizable
CALIFICACIÓN	ZPEA
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	AR-1
USOS Y TIPOLOGÍAS	
USO GLOBAL	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	THO-2 IND, excepto INA e INTA ALM, excepto ALM-1 PAR-2 ISE, excepto ISE-5 Usos no urbanos
TIPOLOGÍA	Bloque exento
SUPERFICIES	
SUP. DEL SECTOR	243.222,55 m ² s
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (1)	243.222,55 m ² s
SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO(2)	114.866,73 m ² s
POL-1	68.003,65 m ² s
PRV	10.544,33 m ² s
PRV	3.013,75 m ² s
PRV	10.793,06 m ² s
PID	22.511,94 m ² s
SUP. COMPUTABLE DEL Á.R.	358.089,28 m ² s



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	194.578,04 m ²	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	182.416,91 m ²	VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP	1,00 u.a./m ²
Con destino a VPP(3)	66,67 %	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE RPL	1,32 u.a./m ²
Con destino a VL(4)	33,33 %	TERCIARIO TER	0,90 u.a./m ²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (EI)	0,00 m ²		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	12.161,13 m ²		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,80 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL Á.R.	212.817,79 u.a.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,75 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO (5)	0,5943 u.a./m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,05 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL Á.R.	191.536,01 u.a.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,00 m ² /m ² s	EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	21.281,78 u.a.

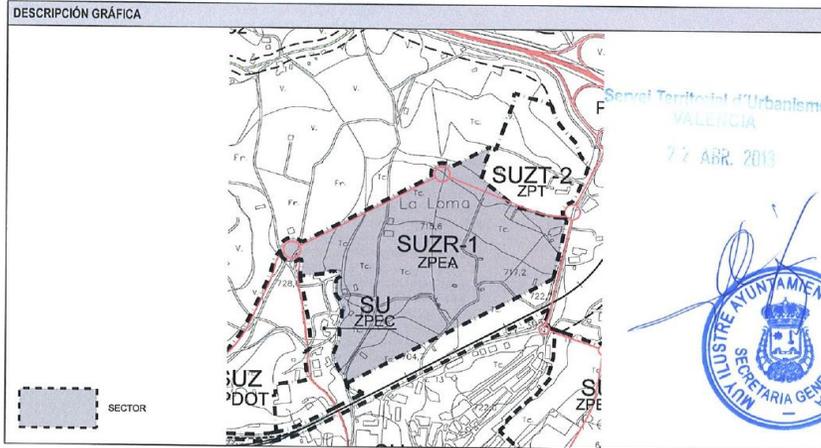
(1) La superficie computable del sector es el suelo total de éste menos el suelo dotacional afecto a su destino existente en el mismo.
 (2) Véase el plano de ordenación estructural OE-5 "Gestión del suelo urbanizable".
 (3) Vivienda de protección pública
 (4) Vivienda libre
 (5) El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área.
 (6) El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (art.151, ROGTU).

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIES	
NOMBRE DEL SECTOR	SUZR-1 "Convento San Francisco"	SUP. DEL SECTOR	243.222,55 m ² s
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo urbanizable	SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (1)	243.222,55 m ² s
CALIFICACIÓN	ZPEA	SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO(2)	114.866,73 m ² s
ÁREA DE REPARTO (Á.R.)	AR-1	POL-1	68.003,65 m ² s
USOS Y TIPOLOGÍAS		PRV	10.544,33 m ² s
USO GLOBAL	Residencial	PRV	3.013,75 m ² s
USOS INCOMPATIBLES	THO-2 IND, excepto INA e INTA ALM, excepto ALM-1 PAR-2 ISE, excepto ISE-5 Usos no urbanos	PRV	10.793,06 m ² s
TIPOLOGÍA	Bloque exento	PID	22.511,94 m ² s
		SUP. COMPUTABLE DEL Á.R.	358.089,28 m ² s



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN - SUZR-1

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIES	
NOMBRE DEL SECTOR	SUZR-1 "Convento San Francisco"	SUP. DEL SECTOR	243.222,55 m ² s
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo urbanizable	SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (1)	243.222,55 m ² s
CALIFICACIÓN	ZPEA	SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO(2)	114.868,73 m ² s
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	AR-1	POL-1	68.003,66 m ² s
USOS Y TIPOLOGÍAS		PRV	10.544,33 m ² s
USO GLOBAL	Residencial	PRV	3.013,75 m ² s
USOS INCOMPATIBLES	THO-2	PRV	10.793,06 m ² s
	IND, excepto INA e INTA	PRV	22.511,94 m ² s
	ALM, excepto ALM-1		m ² s
	PAR-2		m ² s
	ISE, excepto ISE-5		m ² s
	Usos no urbanos		m ² s
TIPOLOGÍA	Bloque exento	SUP. COMPUTABLE DEL Á.R.	358.089,28 m ² s



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	194.578,04 m ² t	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	182.416,91 m ² t	VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP	1,00 u.a./m ² t
Con destino a VPP(3)	66,67 % 121.617,36 m ² t	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE RPL	1,32 u.a./m ² t
Con destino a VL(4)	33,33 % 60.799,56 m ² t	TERCIARIO TER	0,90 u.a./m ² t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (EI)	0,00 m ² t	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL Á.R.	212.817,79 u.a.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	12.161,13 m ² t	APROVECHAMIENTO TIPO (5) (6)	0,5943 u.a./m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,80 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL Á.R.	191.536,01 u.a.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,75 m ² /m ² s	EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	21.281,78 u.a.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,05 m ² /m ² s		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,00 m ² /m ² s		

(1) La superficie computable del sector es el suelo total de éste menos el suelo dotacional afecto a su destino existente en el mismo.

(2) Véase el plano de ordenación estructural OE-5 "Gestión del suelo urbanizable".

(3) Vivienda de protección pública.

(4) Vivienda libre.

(5) El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área.

(6) El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (art.151, ROGTU).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	194.578,04 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	182.416,91 m ² t
Con destino a VPP(3)	66,67 % 121.617,36 m ² t
Con destino a VL(4)	33,33 % 60.799,56 m ² t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (EI)	0,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	12.161,13 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,80 m ² /m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,75 m ² /m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,05 m ² /m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,00 m ² /m ² s

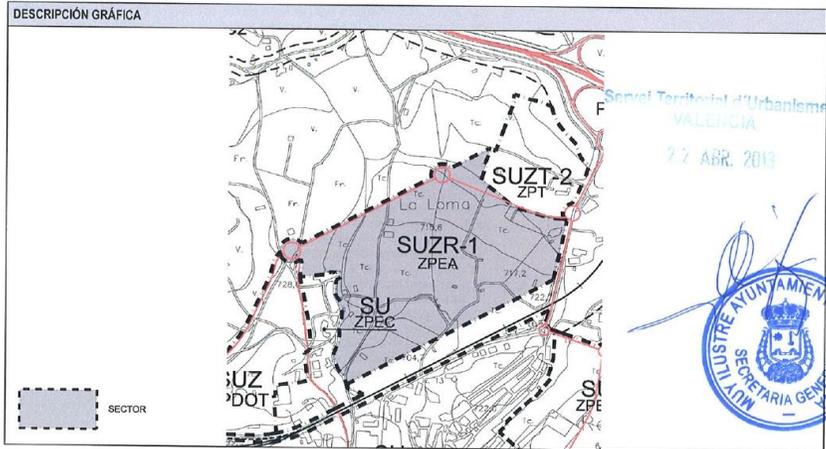
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP	1,00 u.a./m ² t
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE RPL	1,32 u.a./m ² t
TERCIARIO TER	0,90 u.a./m ² t

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL Á.R.	212.817,79 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO (5) (6)	0,5943 u.a./m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL Á.R.	191.536,01 u.a.
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	21.281,78 u.a.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN - SUZR-1	
IDENTIFICACIÓN	
NOMBRE DEL SECTOR	SUZR-1 "Convento San Francisco"
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo urbanizable
CALIFICACIÓN	ZPEA
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	AR-1
USOS Y TIPOLOGÍAS	
USO GLOBAL	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	THO-2 IND, excepto INA e INTA ALM, excepto ALM-1 PAR-2 ISE, excepto ISE-5 Usos no urbanos
TIPOLOGÍA	Bloque exento
SUPERFICIES	
SUP. DEL SECTOR	243.222,55 m ² s
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (1)	243.222,55 m ² s
SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO(2)	114.868,73 m ² s
POL-1	68.003,66 m ² s
PRV	10.544,33 m ² s
PRV	3.013,75 m ² s
PRV	10.793,06 m ² s
PRV	22.511,94 m ² s
SUP. COMPUTABLE DEL Á.R.	358.089,28 m ² s



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	194.578,04 m ²	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	182.416,91 m ²	VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP	1,00 u.a./m ²
Con destino a VPP(3)	66,67 %	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE RPL	1,32 u.a./m ²
Con destino a VL(4)	33,33 %	TERCIARIO TER	0,90 u.a./m ²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (EI)	0,00 m ²		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	12.161,13 m ²		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,80 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL Á.R.	212.817,79 u.a.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,75 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO (5)(6)	0,5943 u.a./m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,05 m ² /m ² s	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL Á.R.	191.536,01 u.a.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,00 m ² /m ² s	EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	21.281,78 u.a.

(1) La superficie computable del sector es el suelo total de éste menos el suelo dotacional afecto a su destino existente en el mismo.
 (2) Véase el plano de ordenación estructural OE-5 "Gestión del suelo urbanizable".
 (3) Vivienda de protección pública.
 (4) Vivienda libre.
 (5) El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área.
 (6) El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (art.151, ROG TU).

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Directa / Indirecta
SECUENCIA DE DESARROLLO	Todo el sector constituye una única unidad de ejecución y su desarrollo no está condicionado al de ningún otro.
CONDICIONES PARTICULARES DE REDELIMITACIÓN	En caso de subdivisión de la unidad de ejecución, se exigirá la proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las unidades previstas.
CONDICIONES DE LA RED PRIMARIA INTERIOR	
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	<p>Se asegurará la conexión a los elementos de la red primaria establecidos en los planos de ordenación estructural, con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los accesos del sector al resto del casco urbano se realizarán a través de la red primaria que conecta con la calle Fuencaliente y la que desemboca en la calle Doctor Fleming. Los puentes que posibilitan ambas conexiones deberán proyectarse con la suficiente sección como para garantizar una buena unión con los citados viales. Se evitará la conexión directa con la carretera de Chera, conectándose en un único punto. - Los frentes del sector incluidos en zona de protección de carreteras tendrán el carácter de espacio libre de reserva viaria (ELRV) de uso ajardinado y no computarán a los efectos de estándares dotacionales. - La programación del sector comportará la realización de un estudio acústico, con el objetivo de determinar la necesidad de implantación de medidas correctoras adicionales a las especificadas en el estudio acústico del Plan. - La programación del sector comportará la realización de un estudio hidrogeológico que determinará las medidas a adoptar adecuadas para el correcto desarrollo de la actuación en relación con la vulnerabilidad a los acuíferos. - Deberá solicitarse informe de aptitud a la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuals. Así como, con carácter previo al vertido a cualquier cauce público, se deberá solicitar permiso al Organismo de Cuenca correspondiente. Además, se analizará la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, contemplando los caudales de aguas generados por la actuación. - El sector preverá un sistema separativo de saneamiento. El vertido de aguas residuales se llevará a la EDAR de Requena, realizando la conexión a la red principal existente en la zona norte del casco y la correspondiente solicitud de conexión efectiva a la entidad correspondiente. El vertido de aguas pluviales se realizará al barranco de Reinas. - Con carácter previo al inicio de las obras, se acreditará la efectiva disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso, por haber transcurrido el plazo de dieciocho meses desde la solicitud de concesión a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causas no imputables al Ayuntamiento. - El abastecimiento de agua se realizará mediante la conexión a la red municipal existente, sin perjuicio de su posible ampliación conforme a las instrucciones de la entidad suministradora. - El abastecimiento de energía eléctrica se realizará de modo que el sector funcione de manera completamente independiente al resto del suelo urbano o urbanizable. Para ello deberá plantearse una red subterránea de media tensión que alimente a los centros de transformación que estarán previstos, de acuerdo con las necesidades del sector, en la ordenación pormenorizada. - En caso de la existencia de redes o servicios públicos que discurren por el sector, deberán tenerse en cuenta en el diseño del mismo, integrándose en él, o bien, proponer su desvío a la entidad gestora del servicio afectado. - Se deberán incorporar, en las fases sucesivas de la tramitación de esta actuación, las medidas correctoras a aplicar relativas al patrimonio arqueológico, previa realización de la correspondiente prospección. Previo a la ejecución de las obras, se deberá obtener la aprobación del proyecto de





REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

**2.3.
Componentes de la ordenación estructural**

**2.3.4.
Red dotacional**

RED DOTACIONAL: “Integrada por los suelos dotacionales de titularidad y uso público y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad dotando de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.”

Reservas de suelo dotacional (art.52 LUV)

- Parque público (> 5m²/hab)
- Parques públicos naturales
- Terreno dotaciones
- Viviendas de residencia permanente en alquiler
- Equipamientos y redes transporte supramunicipal
- Espacios libres y jardines
- Vías públicas

a) Red primaria viaria, de aparcamiento y áreas peatonales :

- Viario de Tránsito (PRV)
- Áreas Peadonales (PPV)
- Aparcamientos (PAV)

b) Red primaria de equipamientos:

- Recreativo-Deportivo (PRD)
- Educativo-Cultural (PED)
- Asistencial (PTD)
- Administrativo-Institucional (PAD)
- Servicio urbano-Infraestructuras (PID)
- Dotacional-Residencial (PDR)
- Uso múltiple (PMD)
- Religioso (PRG)

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres:

- Área de Juego (PAL)
- Jardines (PJL)
- Parques urbanos (PQL)
- Parques Naturales (PNL)

GRADO DE EJECUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

Ambito territorial	Espacios libres	Equipamientos	Total
CASCO			
DOTACIONES EXISTENTES	49.952	230.619	280.571
PENDIENTE DE EJECUCIÓN	322.489	38.966	361.455
<i>% SUELO DOT. EJECUTADO</i>	<i>13,41%</i>	<i>85,55%</i>	<i>43,70%</i>
PEDANÍAS			
DOTACIONES EXISTENTES	30.512	85.249	115.761
PENDIENTE DE EJECUCIÓN	48.692	47.396	96.088
<i>% SUELO DOT. EJECUTADO</i>	<i>38,52%</i>	<i>64,27%</i>	<i>54,64%</i>

EQUIPAMIENTOS m ² s	DOCENTE	DEPORTIVO	SANITARIO	RELIG. CULTURAL	OTROS
REQUENA CASCO	84.958	65.965	66.822	8.775	79.114
POL. INDUSTRIAL		15.855			
TOTAL CASCO	84.958	81.820	66.822	8.775	79.114
SAN ANTONIO	5.120	16.000			
RESTO ALDEAS	17.348	68.272		3.379	65.271
TOTAL PEDANIAS	22.468	84.272	0	3.379	65.271
TOTALES	107.426	166.092	66.822	12.154	144.385
<i>%/TOTAL EQUIP.</i>	<i>21,62%</i>	<i>33,43%</i>	<i>13,45%</i>	<i>2,45%</i>	<i>29,06%</i>
TOTAL EQUIP.	496.879				

a) Usos dotacionales públicos:

- Coeficiente de edificabilidad $\geq 1,00$ m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación de parcela $\geq 50\%$
- Distancias a lindes o fachadas: sin limitación alguna
- Número de plantas > 3
- Altura de cornisa ≥ 12 m
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación
- Número de plazas de aparcamiento = número de unidades docentes

a) Usos dotacionales privados:

- Porcentaje máximo de superficie ocupada: 10%
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s
- Número máximo de plantas : 2
- Separación mínima a lindes: 5 m

Reserva de Parques Públicos según art. 52.2.a) LUV

Se trata de determinar el cumplimiento de estándares de reserva de parques públicos establecida en el artículo 52.2.a) LUV y 207 ROGTU, según los cuales los Planes Generales deben prever una dotación de parque público de red primaria en proporción no inferior a 5 m² por habitante.

Si bien el potencial demográfico del Plan es de 51.972 hab, tal y como se ha expuesto en el Anexo 3, a los solos efectos del cómputo de la red primaria de parque público se adopta el criterio del art. 108 ROGTU, lo que implica una previsión de 100 m² construidos por vivienda y una ratio de 2,1 habitantes por vivienda. Conforme a estas hipótesis, y a los solos efectos mencionados, el potencial de población es de 72.559 habitantes que se obtienen sumando a la población existente el potencial demográfico de los suelos vacantes con los criterios descritos. Ello implicaría una reserva mínima de parque público de 362.794 m².

En el Plan General se incluyen 403.499,07 m² de parques integrantes de la Red Primaria con las características reflejadas en el apartado 4.5.3 de la Memoria Justificativa del presente documento. Si bien, de acuerdo con lo estipulado en la ficha del sector SUZR-12, el PQL-4 podrá computar a los efectos de estándares de Red Secundaria en un 7% de su superficie. Con esta precisión, la reserva computable de parques públicos será de 389.345,61 m², que resulta claramente superior al estándar exigido. El desglose de superficies figura en el correspondiente cuadro del Anexo Estadístico.

Reserva de Zonas Verdes y Parques Públicos según art. 8.1.c LOTPP

En el art. 8.1. de la LOTPP se establece:

La planificación territorial y urbanística, al prever los nuevos crecimientos urbanos, deberá articular eficazmente los espacios públicos procurando una integración funcional de los municipios. A estos efectos, la planificación territorial y urbanística deberá:

...

c) Prever zonas verdes y parques públicos en las ciudades en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista por el Plan.

Para justificar el cumplimiento del citado precepto se parte de los siguientes datos:

RESERVA DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS		
Red primaria de Jardines (PJL)	[1]	216.634,32 m ²
Red primaria de Parques Públicos (PQL)	[2]	403.499,07 m ²
Red secundaria de zonas verdes	[3]	364.486,98 m ²
Total zonas verdes y parques públicos	[4] = 1+2+3	984.620,37 m ²
Potencial demográfico del PG en relación a la justificación de la red primaria de parque público	[5]	72.559 hab
Ratio de espacios libres / habitante	[6] = 4/5	13,57 m²_{zv}/hab

Tal como demuestran los siguientes datos expuestos y el detalle de superficies recogido en el anexo estadístico del presente documento, con la ordenación propuesta el estándar exigido queda satisfecho.



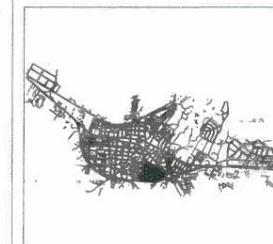
REQUENA

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN REQUENA

2.4.

Componentes de la ordenación pormenorizada

PAI BATANEJO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REGUENA

HOMOLOGACIÓN SECTOR BATANEJO.
TEXTO REFUNDIDO.

	PLANO DE INFORMACIÓN:	PLANO
	EMPLAZAMIENTO Población de Reguena	2
REGUENA, 14/05/2008	ESCALA: 1/4000	

Modificación Nº 4 del Plan General de Reguena.
Delimitación de Ambitos de Actuación Aislada en
Batanejo.
Aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del
Ayuntamiento de Reguena en fecha 13 de julio de 20017



PAI BATANEJO



UE-1 del PAI Sector Batanejo:

Superficie: 52.700 metros cuadrados

21.000 m² **parcelas edificables**

19.300 m² **viarios**

9.000 m² **zonas verdes**

3.000 m² para **equipamiento**

Dos unidades de ejecución

UE-1: Actuación integrada

Reparcelación aprobada y obras
paralizadas

UE-2: Actuación aislada

Sin reparcelación

2007: Se **adjudican** las obras a grupo empresarial

2010: **Inicio** de obras

2011: **Abandono** de obras

2012: Se interrumpen las obras de forma indefinida

2013: Ayto inicia **expediente de suspensión** del Programa

Proceso de enajenación directa de las parcelas
afectadas por impagos

2014: Expediente de resolución de contrato y de la

condición de agente urbanizador

Estudio para evaluar el **coste estimado** para la
ejecución de las obras restantes

2016: **Modificación N°4** del PGOU de Requena. Delimitación de
Ámbitos de Actuación Aislada en Batanejo (julio 2017)



REQUENA

3)

CONCLUSIONES



REQUENA

**¡GRACIAS POR SU
ATENCIÓN!**