

ESTUDIO Y PROPUESTA DE URBANIZACIONES Y DISEMINADOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIVA

David Domingo López
Tutor: Jorge Gil Martínez

Trabajo de Fin de Grado
Escuela Técnica Superior de Arquitectura
Grado en Fundamentos de la Arquitectura
Curso 2019-2020



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA
SUPERIOR DE
ARQUITECTURA



ESTUDIO Y PROPUESTA DE URBANIZACIONES Y DISEMINADOS
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIVA

Resumen:

El término municipal de Chiva se ha caracterizado las tres últimas décadas por la implantación de macroubanizaciones y otros asentamientos constituidos en núcleos residenciales y muchísima edificación dispersa. Se producen dos grandes situaciones polarizadas, de una parte, asentamientos con buena calidad de servicios urbanos y, de otra parte, asentamientos que constituyen núcleos o edificación dispersa con una baja calidad de servicios urbanos.

Una opción de modelo urbano sería la de crecer con nuevas macroubanizaciones que podrían crear una dualidad de núcleos centrales, o bien intentar optimizar la ordenación de las zonas intersiticales entre las grandes infraestructuras para evitar una dispersión que, a su vez, imposibilita la gestión urbanística.

Entre varias opciones parece conveniente la concentración de nuevos asentamientos en las zonas donde ya existe edificación y, a su vez, permite la mejora de las infraestructuras todo ello sin merma de la protección del suelo no urbanizable para preservarlo de desarrollos futuros.

El término municipal de Chiva tiene unas condiciones óptimas de comunicación supramunicipal y, sin embargo, tiene un sistema de comunicación interna muy poco desarrollado, fruto de asentamientos dispersos poco articulados.

El objetivo de este trabajo es el de estudiar el planeamiento urbanístico actual y su evolución en las urbanizaciones y diseminados; y a su vez, lograr una propuesta acorde con el estado actual de éstas y su desarrollo futuro.

Palabras clave

Urbanismo, diseño urbano, planeamiento, urbanizaciones, Chiva

Abstract:

The municipality of Chiva has been characterized the last three decades by the implantation of macro residential areas and other settlements constituted in urban cores and very much dispersed building. There are two major polarized situations, on the one hand, settlements with good quality urban services and, on the other hand, settlements that constitute core or scattered buildings with a low quality of urban services.

One option of an urban model would be to grow with new macro residential areas that could create a duality of urban cores, or try to optimize the management of the different zones between the large infrastructures to avoid a dispersion that, in turn, makes urban management impossible.

Among several options it seems convenient the concentration of new settlements in areas where there is already building and, in turn, allows the improvement of infrastructure all without detriment to the protection of undeveloped land to preserve future developments.

The municipality of Chiva has optimal conditions of urban communication and, nevertheless, it has a system of internal communication that is not very developed, the result of scattered, poorly articulated settlements.

The objective of this work is to study the current urban planning and its evolution in the residential areas; and in turn, achieve a proposal in accordance with their current status and future development.

Key words

Urban planning, urban model, planning, residential area, Chiva

Resum:

El terme municipal de Chiva s'ha caracteritzat les tres últimes dècades per la implantació de macrourbanitzacions i altres assentaments constituïts en nuclis residencials i moltíssima edificació dispersa. Es produeixen dos grans situacions polaritzades, d'una banda, assentaments amb bona qualitat de serveis urbans i, d'altra banda, assentaments que constitueixen nuclis o edificació dispersa amb una baixa qualitat de serveis urbans.

Una opció de model urbà seria la de créixer amb noves macrorubanicacions que podrien crear una dualitat de nuclis centrals, o bé intentar optimitzar l'ordenació de les zones intersitcales entre les grans infraestructures per evitar una dispersió que, al seu torn, fa impossible la gestió urbanística.

Entre diverses opcions sembla convenient la concentració de nous assentaments a les zones on ja existeix edificació i, al seu torn, permet la millora de les infraestructures tot això sense minva de la protecció del sòl no urbanitzable per preservar-lo de desenvolupaments futurs.

El terme municipal de Chiva té unes condicions òptimes de comunicació supramunicipal i, en canvi, té un sistema de comunicació interna molt poc desenvolupat, fruit d'assentaments dispersos poc articulats.

L'objectiu d'aquest treball és el d'estudiar el planejament urbanístic actual i la seva evolució en les urbanitzacions i disseminats; i al seu torn, aconseguir una proposta d'acord amb l'estat actual d'aquestes i el seu desenvolupament futur.

Paraules clau

Urbanisme, diseny urbà, planejament, urbanitzacions, Xiva

| | | |
|--------|---|----|
| ÍNDICE | | |
| 1. | INTRODUCCIÓN | 12 |
| 1.1. | Antecedentes | 12 |
| 1.1.1. | Definición del carácter del municipio en el ámbito comarcal y su relación con el área metropolitana | 12 |
| 1.1.2. | Definición de un modelo racional de ocupación del territorio | 12 |
| 1.1.3. | Estructuración de los distintos asentamientos | 13 |
| 1.1.4. | Mejora de la calidad urbana de los núcleos de segunda residencia | 16 |
| 1.2. | Objetivo | 17 |
| 1.3. | Metodología | 17 |
| 2. | LAS URBANIZACIONES Y LOS NÚCLEOS RESIDENCIALES | 20 |
| 2.1. | Desarrollo de los núcleos residenciales | 20 |
| 2.2. | Promoción u origen | 20 |
| 2.3. | Tipos de núcleos residenciales: urbanizaciones, núcleos diseminados y diseminados dispersos | 20 |
| 2.4. | Consolidación de la edificación | 21 |
| 2.5. | Servicios dotacionales | 21 |
| 2.6. | Propietarios | 24 |
| 2.7. | Principales problemáticas | 24 |
| 2.7.1. | Sistema de abastecimiento de agua potable | 24 |
| 2.7.2. | Red de saneamiento | 25 |
| 2.8. | Juicio crítico y necesidad de revisión del planeamiento | 25 |
| 3. | PROBLEMÁTICA ACTUAL | 29 |
| 3.1. | Deficiente calidad de los servicios de infraestructuras y dotaciones | 29 |
| 3.2. | La desagregación de la ciudad | 29 |
| 3.3. | Déficit acumulado de dotaciones públicas | 32 |
| 3.4. | Planificación de la gestión urbanística | 32 |
| 4. | RECOMENDACIONES PARA UN MODELO TERRITORIAL | 36 |
| 4.1. | Propuesta de infraestructura verde | 36 |
| 4.2. | Propuesta de parque agrario | 37 |
| 4.3. | Reclasificación del suelo | 37 |
| 4.4. | Propuesta suelo urbanizable | 40 |
| 5. | ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN NNSS Y PLAN PROPUESTO | 44 |

| | | |
|-----|-------------------------|----|
| 6. | OBJETIVOS Y DIRECTRICES | 48 |
| 7. | CONCLUSIÓN | 53 |
| 8. | BIBLIOGRAFÍA | 54 |
| 9. | RELACIÓN DE IMÁGENES | 56 |
| 10. | AGRADECIMIENTOS | 59 |

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. DEFINICIÓN DEL CARÁCTER DEL MUNICIPIO EN EL ÁMBITO COMARCAL Y SU RELACIÓN CON EL ÁREA METROPOLITANA

El municipio de Chiva se encuentra dentro de la comarca de La Hoya de Buñol y por su configuración y extensión, constituye el puente entre una de las comarcas más industrializadas y desarrolladas de la Comunidad Valenciana (l'Horta Oest) y una de las más agrícolas y deprimidas (Los Serranos). Este carácter de unión entre dos comarcas tan diferentes en sus aspectos socioeconómicos y ambientales se ven reflejados en el paisaje y en la forma de ocupar el territorio del municipio.

El objetivo de este trabajo es el de realizar un planteamiento que ayude a potenciar el papel del municipio en la estructura económica comarcal y aprovechar sus buenas condiciones de accesibilidad que le confieren una situación privilegiada dentro de la segunda corona metropolitana, sin deformar el carácter del municipio, evitando provocar un incremento del grado de dependencia del núcleo metropolitano central.

Para ello debemos tener en cuenta varios aspectos como la necesidad de prever suelo para nuevos asentamientos industriales considerados fuente de riqueza y desarrollo del municipio. Limitar la formación de asentamientos de segunda residencia, consolidando los ya existentes y mejorando su integración en el municipio y su calidad urbana. Y, además, respetar la calidad ambiental y paisajística del término municipal que constituyen uno de sus principales atractivos.

1.1.2. DEFINICIÓN DE UN MODELO RACIONAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Pese a que Chiva tiene un término municipal muy extenso, también es cierto que tiene una ocupación del suelo elevada debido especialmente a la existencia de un número considerable de asentamientos de segunda residencia. Tiene además una zona industrial amplia y bien comunicada, y un número importante de industrias dispersas en las proximidades del casco de la población, ubicadas junto a las principales vías de comunicación. Por otra parte, la expansión urbana se apoya en buena medida en tipologías de baja densidad lo que implica una mayor ocupación del suelo. A todo ello hay que añadir la abundancia de infraestructuras de carácter supramunicipal que encontramos en el término; como la autovía A-3, la autopista A-7, la CV-50, el ferrocarril y el AVE. Que en su mayoría están próximas al núcleo urbano.

De lo mencionado, se debe abordar la ocupación del territorio con criterios más selectivos, de forma que en las proximidades del casco urbano se optimice la ordenación de las zonas intersticiales entre las grandes infraestructuras y se evite la contigüidad de usos incompatibles, y en los núcleos de segunda residencia se evite una evolución dispersa y carente de gestión.

El hecho de tener un término grande y bien comunicado no debe permitir bajar la guardia a la hora de prever la implantación de nuevos usos o mayor intensidad de los existentes. Su selección deberá ir acompañada de medidas que aseguren su efectiva implantación en condiciones previamente concertadas.

Chiva tiene una gran variedad y riquezas de paisajes que deben ser preservados. Además de las costumbres y tradiciones de los chivanos que van ligadas a su relación con el medio físico de la Sierra. Por lo que es necesaria la concentración de nuevos asentamientos en zonas donde haya una mejor relación con infraestructuras existentes. También es necesario establecer una protección genérica del suelo no urbanizable que sirva como forma de evitar la ocupación de aquellos suelos que deban ser preservados para desarrollos futuros. Y, además, la necesidad de hacer compatible las medidas de protección de la Sierra con la tradición de disponer unos albergues, comúnmente llamados "casicas", muy propios de la cultura chivana.

1.1.3. ESTRUCTURACIÓN DE LOS DISTINTOS ASENTAMIENTOS

Como ya se ha dicho anteriormente, el municipio de Chiva tiene una importante red de comunicaciones supramunicipal, lo que asegura unas condiciones de accesibilidad óptimas que favorecen la relación con su entorno comarcal y con el área metropolitana de Valencia. Por el contrario, el sistema de comunicaciones interno del municipio está mucho menos desarrollado, lo que unido al efecto barrera de las grandes infraestructuras plantea ciertas dificultades a la hora de resolver la conexión entre los asentamientos de segunda residencia y también, entre éstos y el núcleo urbano, con lo que se pierde el sentido de pertenencia al término municipal. En ocasiones, es inevitable, ya que se trata de asentamientos que se encuentran físicamente más próximos a otros centros urbanos y que tienen una continuidad real con asentamientos de otros términos municipales.

Se trata de un problema que se traslada también a las distintas partes de la ciudad y, en especial, a la creación de las urbanizaciones de La Loma y de Vista Alegre con el casco urbano, de forma que pese a su contigüidad existe una falta de integración debido a sus características topográficas y al efecto barrera de la N-III y del ferrocarril respectivamente.

Con el fin de abordar los problemas apuntados, se plantea como objetivo del trabajo convertir un sistema formado por numerosos núcleos dispersos en un sistema urbano más amplio, complejo e intercomunicado lo que conlleva ineludiblemente a la mejora de la red de comunicaciones interna del municipio y la integración de las distintas partes de la ciudad.

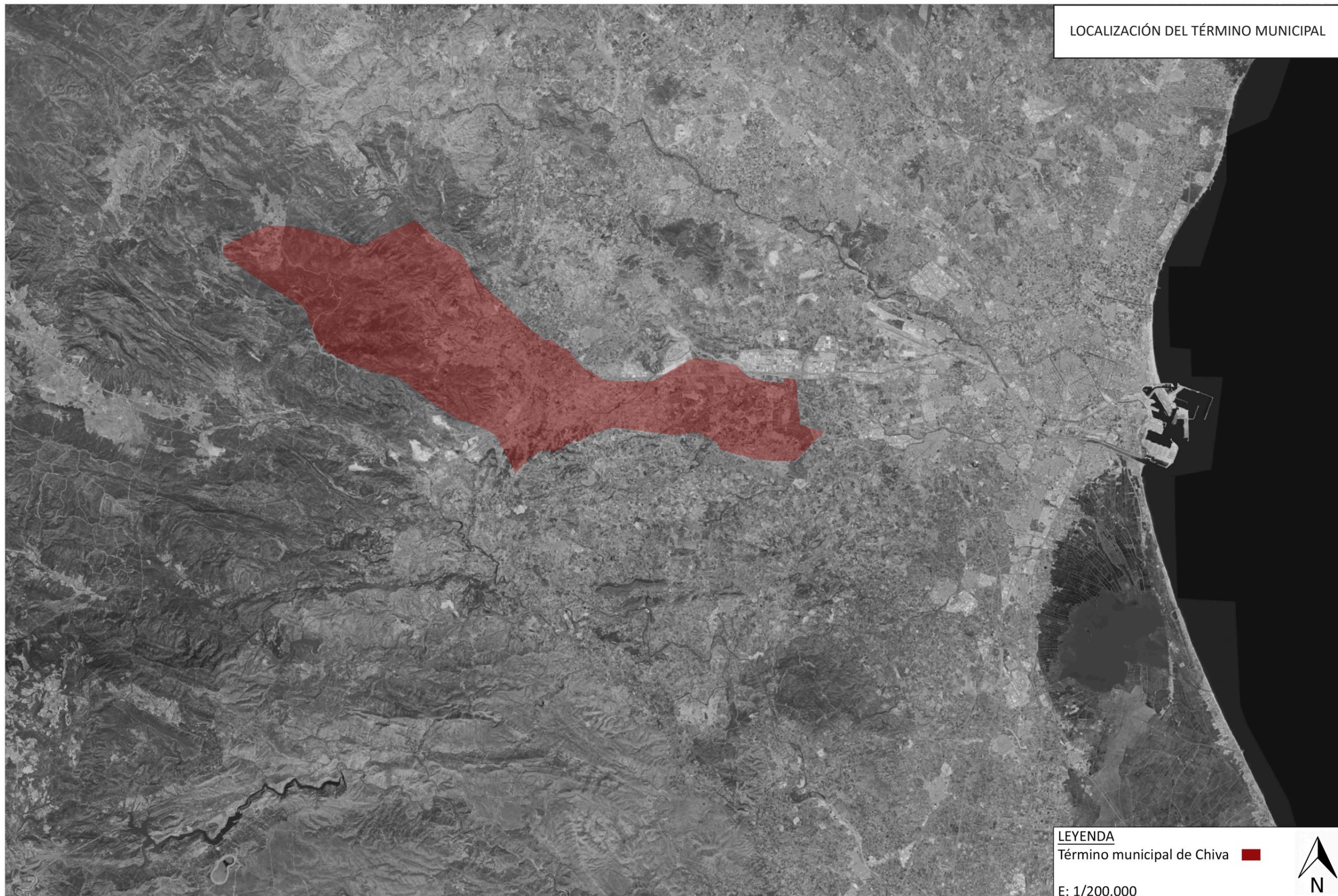


Figura 1. Plano de localización del Término Municipal de Chiva.

1.1.4. MEJORA DE LA CALIDAD URBANA DE LOS NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA

El término municipal de Chiva, por su ubicación, extensión y accesibilidad alberga un buen número de asentamientos de segunda residencia que son ocupados mayoritariamente por habitantes del entorno metropolitano. En este sentido Chiva, es un territorio de contrastes donde coexisten algunas de las mejores urbanizaciones del área metropolitana con núcleos que se han desarrollado de forma desordenada y carentes del grado de urbanización deseable.

La falta de impulso decidido en la gestión del suelo y la dificultad para implantar una disciplina urbanística eficaz está en el origen de buena parte de los problemas que afectan a algunos asentamientos de segunda residencia y que se traducen en la falta de una estructura territorial coherente y en un déficit de calidad urbana. Existen varios aspectos como son:

- Suelo urbano pendiente de gestión
- Urbanizaciones en suelo no urbanizable
- Edificaciones en suelo urbanizable pendiente de planeamiento de desarrollo y de gestión.
- Edificaciones dispersas, pero formando pequeños núcleos en suelo no urbanizable en el entorno de suelos aptos para urbanizar cuya falta de gestión ha impedido su desarrollo.
- Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable no ajustadas a la ley principalmente en cuanto a las condiciones de parcela mínima.

Hay que evitar que se propague el fenómeno de ocupación espontánea del territorio y, por el contrario, debe asegurarse que la expansión o colmatación de estos asentamientos se lleve a cabo guardando unos mínimos de calidad urbana, lo que implica una ordenación integral de los mismos y una gestión urbanística eficaz que resuelva el principal problema de estas zonas que es el déficit de instalaciones.

Dado que la subsanación de los problemas que sufren las zonas más deterioradas implica un importante esfuerzo de gestión directa y que la capacidad de ésta es limitada, será necesario acotar el problema y abordarlo de distintas formas:

- Mediante un planeamiento realista que reconozca situaciones de hecho independientemente de la legalidad de su situación de partida.
- Mediante la reclasificación selectiva a no urbanizable de aquellos suelos que no han sido capaces de gestionarse durante el periodo de vigencia del planeamiento que se revisa y cuyo desarrollo o integración con los suelos consolidados próximos no sea previsible. Se incluye en este apartado aquellos suelos clasificados por el planeamiento vigente como aptos para urbanizar pero que afectan a unos terrenos que por sus características topográficas y por su relación con la red básica de comunicaciones no pueden ser objeto de una integración en el territorio o de una ordenación adecuadas.
- Mediante la delimitación de ámbitos de gestión de pequeño tamaño y características homogéneas que permita la participación de la iniciativa privada.
- Mediante la inversión de las plusvalías que generan los nuevos asentamientos en la mejora de infraestructuras tales como accesos, depuración, abastecimiento de agua, etc.

Pero todo ello sería en vano si las intenciones no van acompañadas de la aplicación de las necesarias medidas de control y restablecimiento de la legalidad urbanísticas y de una actitud por parte de los distintos agentes implicados que suponga un punto de inflexión en la forma de actuar sobre el territorio.

1.2. OBJETIVO

El presente Trabajo Final de Grado se propone como una solución a los problemas actualmente encontrados en el término municipal de Chiva en cuanto a la ordenación territorial de sus urbanizaciones y diseminados dispersos a través de un estudio urbanístico de los planes vigentes y su situación actual.

1.3. METODOLOGÍA

En primer lugar, se ha realizado un estudio y recopilación de información de la zona a analizar, el término municipal de Chiva, para localizar las urbanizaciones y diseminados dispersos que serán objeto de estudio. Para ello, se ha obtenido información del desarrollo urbanístico, la población y las normas subsidiarias.

En segundo lugar, se ha llevado a cabo un estudio de estas urbanizaciones para ver los problemas que presentan y el impacto que están teniendo en el territorio.

Por último, se presenta como conclusión una serie de directrices que se deberían seguir para mejorar tanto la calidad de éstos como las del propio municipio.

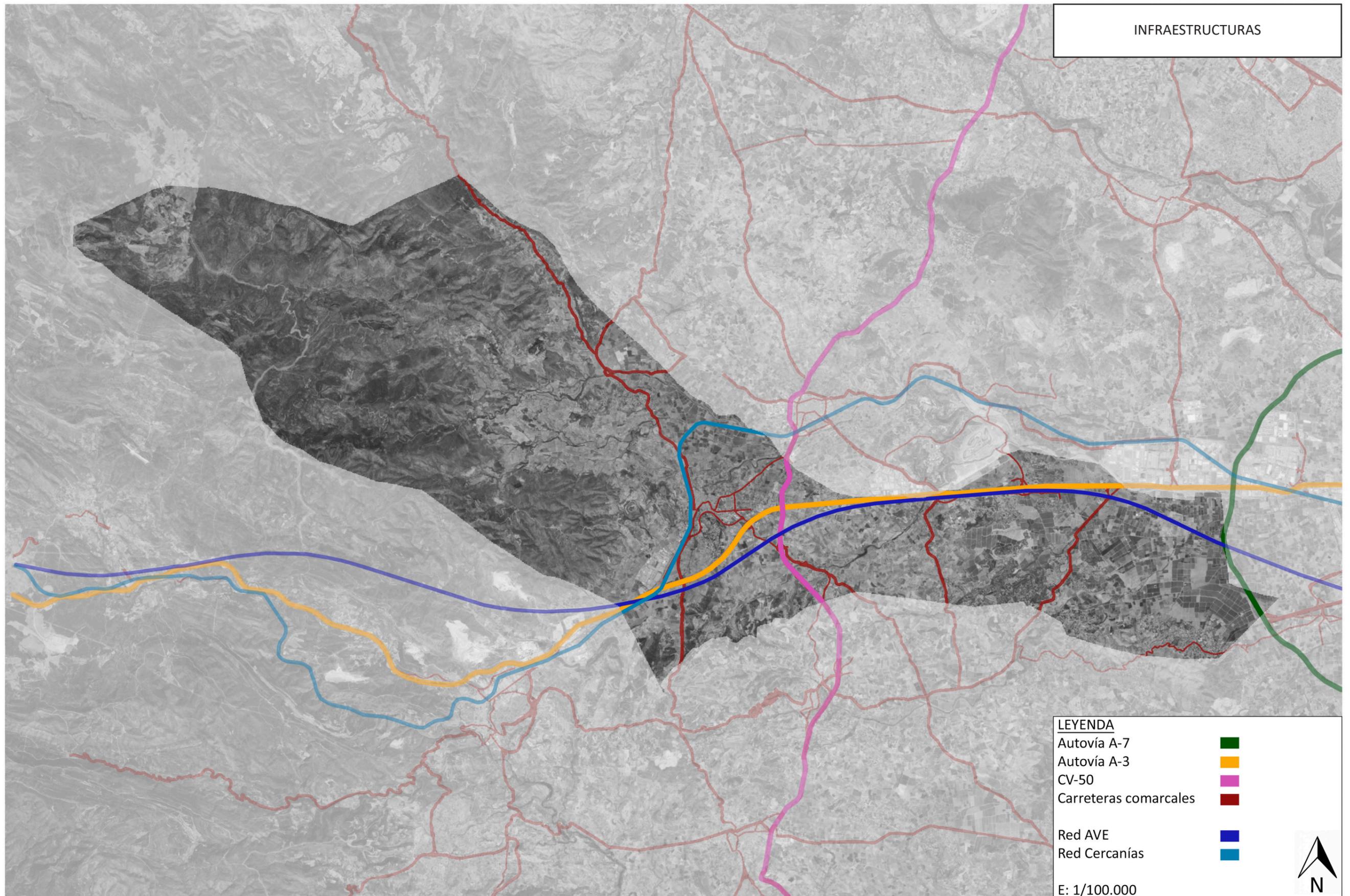


Figura 2. Plano de infraestructuras.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1983 clasifican el suelo de los núcleos residenciales en tres categorías como son:

- Suelo urbano con plan parcial aprobado con anterioridad a las NNSS o zona incluida en el casco urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable con o sin protección.

2.4. CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Si tenemos en cuenta el grado de consolidación en las Urbanizaciones podemos concluir que, salvo alguna excepción de consolidación total al 100%, en general las Urbanizaciones tienen un grado elevado de consolidación, entre el 80-90%, si bien otras tienen un grado menor, entre el 50-60%, mientras que en algún caso la consolidación es inferior al 50%.

Por lo que respecta a los Núcleos Diseminados y Diseminados dispersos, al no tener un ámbito acotado de referencia, salvo el constituido por los pertenecientes a la entidad que agrupe a los propietarios, es difícil pronunciarse sobre el grado de consolidación alcanzado, tratándose en general de edificaciones surgidas sin ningún orden y con carácter disperso, preferentemente localizadas a lo largo de los ejes viarios que les facilitan el acceso y provocando a veces la existencia de espacios vacantes entre las edificaciones o espacios intersticiales que mantienen su destino rústico. El número de viviendas en estos casos es muy variable.

El concepto de solar no existe en el ámbito de núcleos diseminados y diseminados dispersos, ya que no hay un plan de urbanización con el que abastecer de todos los servicios urbanísticos necesarios. En estos casos, el crecimiento de estos asentamientos se ajusta a la parcela rústica o a la red de caminos existentes. No hay una ley jurídica que los regule.

La mayoría de viviendas corresponden a segunda residencia y su tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar aislada con una o dos alturas.

2.5. SERVICIOS DOTACIONALES

El grado de consolidación de los servicios urbanísticos es muy diferente entre las Urbanizaciones, Núcleos y Diseminados dispersos. Las Urbanizaciones, en general carecen de servicios o disponen de alguno de ellos en malas condiciones.

Por lo que se respecta a los equipamientos, todas las Urbanizaciones fijaban en sus Planes Parciales la existencia de equipamientos, los cuales han llegado a ejecutarse de forma desigual. Así, los equipamientos deportivos son los que presentan mayor grado de realización, mientras que los equipamientos religiosos son los menos ejecutados. También podemos encontrar algunos equipamientos terciarios, educativos y asistenciales. Carecen de cualquier equipamiento los Diseminados, así como todos los Núcleos Diseminados en general, salvo algunos muy concretos.

2. LAS URBANIZACIONES Y LOS NÚCLEOS RESIDENCIALES

2.1. DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS RESIDENCIALES

Desde final de la década de los 60 y principios de los 70 comenzaron a proliferar asentamientos residenciales legales e ilegales que en la actualidad ocupan una extensión muy considerable y significativa del municipio de Chiva.

Dada la diversidad y heterogeneidad de las urbanizaciones y otros núcleos residenciales, así como los distintos problemas, pero a la vez comunes entre éstos, se hace necesario una actuación y ordenación de los mismos con toma de soluciones y propuestas.

2.2. PROMOCIÓN U ORIGEN

El nacimiento y promoción tanto de las urbanizaciones como de los núcleos residenciales del municipio de Chiva ha sido siempre privado y no por iniciativa pública.

Podemos distinguir la promoción o nacimiento por su carácter legal o ilegal. Así, se entiende que nacen de forma legal los núcleos residenciales que han promovido su desarrollo urbanístico mediante Plan Parcial como es el caso de las urbanizaciones. Por su parte, los Núcleos Diseminados y resto de Diseminados dispersos se promueven como asentamientos ilegales por tratarse de suelo no urbanizable o bien de suelo urbanizable sin instrumento de ordenación previo.

2.3. TIPOS DE NÚCLEOS RESIDENCIALES: URBANIZACIONES, NUCLEOS DISEMINADOS Y DISEMINADOS DISPERSOS

Las Urbanizaciones son núcleos de población, en su mayoría de segunda residencia, que nacen de forma legal tras la aprobación del correspondiente Plan Parcial que los ordena.

Los Núcleos Diseminados surgen como consecuencia de asentamientos ilegales en suelos en los que el planeamiento municipal impide el desarrollo urbanístico bien por tratarse de suelo no urbanizable, bien por ser suelo urbanizable sin ordenación mediante Plan Parcial. En su mayoría se destinan a viviendas de segunda residencia y se caracterizan por los escasos servicios urbanísticos que poseen.

Los Diseminados dispersos son un tipo de asentamiento que nace de forma ilegal y muy dispersa.

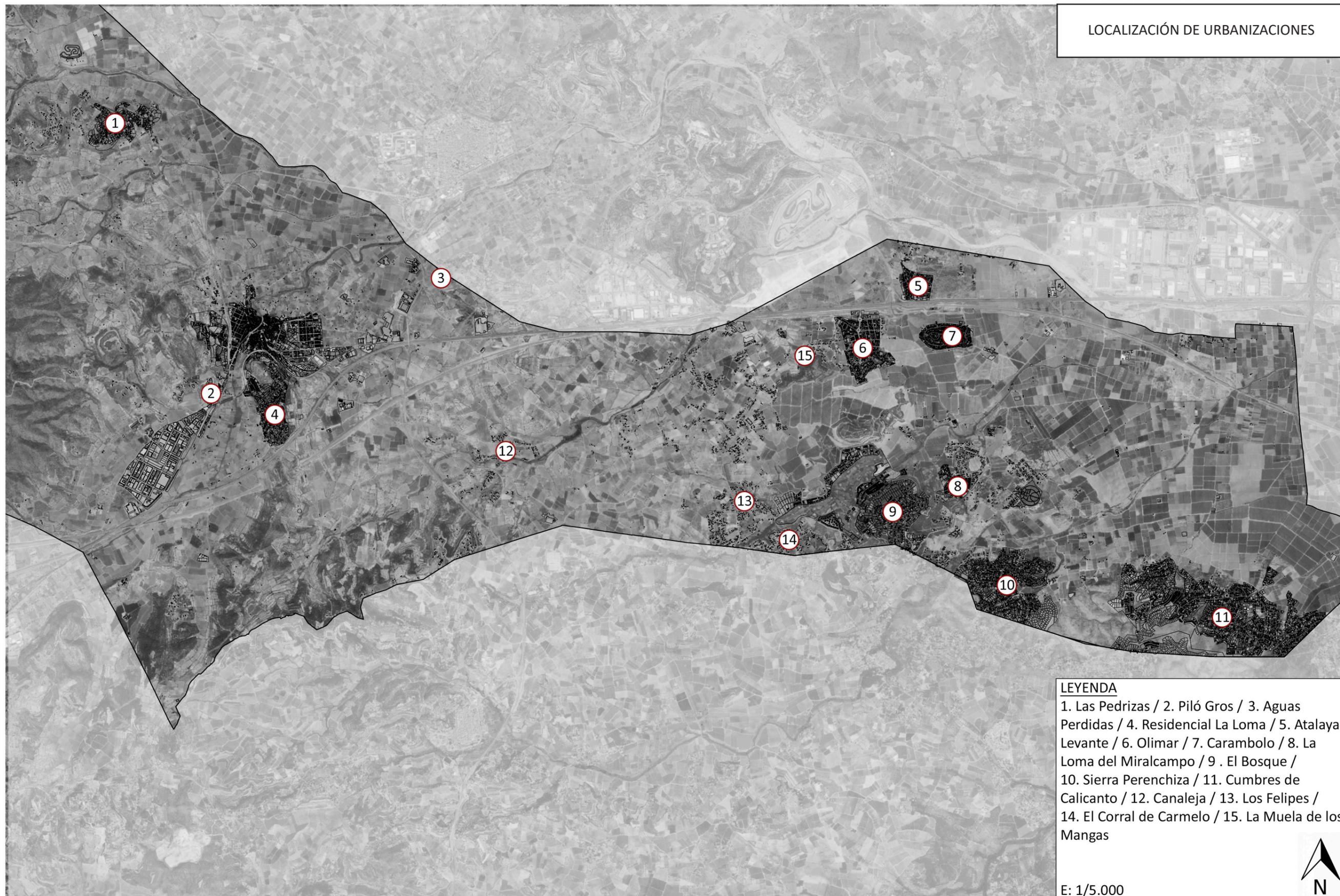


Figura 3. Plano de localización de las urbanizaciones.

En relación a las zonas verdes, también presentan una ejecución desigual respecto de las previsiones del planeamiento. Podemos encontrarlas correctamente ejecutadas en algunas Urbanizaciones, mientras que en el resto de su ejecución está pendiente del desarrollo urbanístico de la Urbanización, estableciéndose en determinados casos con carácter residual. Ninguno de los Núcleos Diseminados dispone de previsión de zonas verdes al tratarse en su mayoría de zonas de suelo no urbanizable.

La red viaria de los núcleos residenciales está conformada en parte por antiguos caminos públicos preexistentes, y en parte por los nuevos trayectos ejecutados con motivo de la implantación de estos núcleos. A falta del total desarrollo urbanístico de las Urbanizaciones, la ejecución de la red viaria tiene un alto grado de realización y cumplimiento de las previsiones del planeamiento de desarrollo. Los Núcleos Diseminados presentan una realización de la red viaria generada en base al progresivo crecimiento de éstos, con acabados diversos que van desde la existencia de un pavimento apto, hasta la total falta de pavimentación.

2.6. PROPIETARIOS

Los propietarios de los núcleos residenciales presentan en general una tendencia a construir entidades que les agrupe, principalmente con el objeto de dirigir la implantación, gestión y financiación de los servicios urbanísticos, su cuidado y conservación, así como de las posibles dotaciones existentes, y en definitiva, la defensa de los intereses y reivindicaciones de los propietarios.

En las Urbanizaciones estas entidades tienen su origen en las previsiones de las promociones recogidas en el planeamiento de desarrollo, mientras que en los Núcleos Diseminados y Diseminados dispersos surgen por la iniciativa y necesidad de los propios propietarios.

Hay diferentes figuras jurídicas utilizadas para regir las agrupaciones de propietarios: entidad urbanística colaboradora, comunidad de propietarios, sociedad civil, asociaciones de propietarios o vecinos, comunidad de reganes y cooperativa valenciana.

A su vez, también se da la circunstancia de la existencia de núcleos residenciales que no tienen constituida ninguna entidad que les agrupe y regule su organización y gestión.

2.7. PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS

Las principales problemáticas que afectan a estos núcleos residenciales se refieren a precariedad del abastecimiento del agua, que, en general, se suministra por pozos de riego. Y necesidad de mejora y conservación de los servicios urbanísticos, mejora de accesos y conexiones entre estos núcleos y el casco urbano, tratamiento de aguas residuales, mejora de comunicaciones y transporte público e implantación de servicios públicos en general.

2.7.1. Sistema de abastecimiento de agua potable

Todas las urbanizaciones y núcleos de asentamientos dispersos disponen de una red de abastecimiento formada por un pozo, un depósito y la red de distribución, existiendo la

tendencia, especialmente en las urbanizaciones consolidadas, de encargar la gestión y distribución del agua a empresas que proporcionan un servicio regular.

Los problemas existentes en la regularidad y calidad de este servicio se reducen principalmente a la época estival o periodos de sequía: La solución de estos problemas se encuentra por un lado en la ampliación de las infraestructuras existentes y en la ordenación de las extracciones y de los recursos hídricos en su conjunto y por el otro lado en una regularización de la gestión de la distribución del agua. Una aportación muy importante en este sentido supone la implantación de estaciones depuradoras, acompañada por la previsión de nuevas redes de alcantarillado. Asimismo, hay que hacer constar que el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos no produce un aumento directo de la demanda de recursos hídricos subterráneos. Su desarrollo supondrá un nuevo reparto, dado que un alto porcentaje de sus superficies corresponde en la actualidad a suelo de regadío, lo que producirá como contrapartida al aumento de la demanda para usos urbanos una reducción significativa de la demanda de agua de riego.

2.7.2. Red de saneamiento

El tratamiento de las aguas residuales está considerado en la actualidad uno de los servicios con mayor déficit de instalaciones y recursos dado que solamente tres zonas urbanas cuentan con una red de alcantarillado: el casco de Chiva, la urbanización Residencial la Loma y El Bosque.

El resto de urbanizaciones no cuenta con instalaciones comunitarias para este servicio, por lo que cada propietario de parcela tiene su propia fosa séptica o depuradora individual.

La solución propuesta para el servicio de saneamiento es la de pretender cubrir las necesidades actuales y las futuras mediante la ampliación y, en algún caso, la remodelación de las redes de colectores existentes y la previsión estaciones depuradoras nuevas.

2.8. JUICIO CRÍTICO Y NECESIDAD DE REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Plan General de 1973 y los restantes Planes Parciales se regulaban por la antigua Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1956 y, por su parte, las Normas subsidiarias de Planeamiento de 1983 respondían a la necesidad de revisar y adaptar los Planes a la nueva Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En la propia Memoria Justificativa de la NNSS de 1983 se reconoce la escasa capacidad de gestión técnica, jurídica y financiera del Ayuntamiento y se reconoce que el instrumento de planeamiento NNSS de 1983 se redacta como suplencia del futuro Plan General que, dice, “se redactará en un plazo medio para intentar controlar la propia dinámica urbanística del municipio y conseguir un desarrollo ordenado”.

Han transcurrido 36 años desde la aprobación de las NNSS en 1983 y han transcurrido más de 50 años desde la aprobación de los primeros Planes Parciales y se ha provocado una situación difícil de controlar por tres razones fundamentales.

DISTRIBUCIÓN TÉRMINO MUNICIPAL

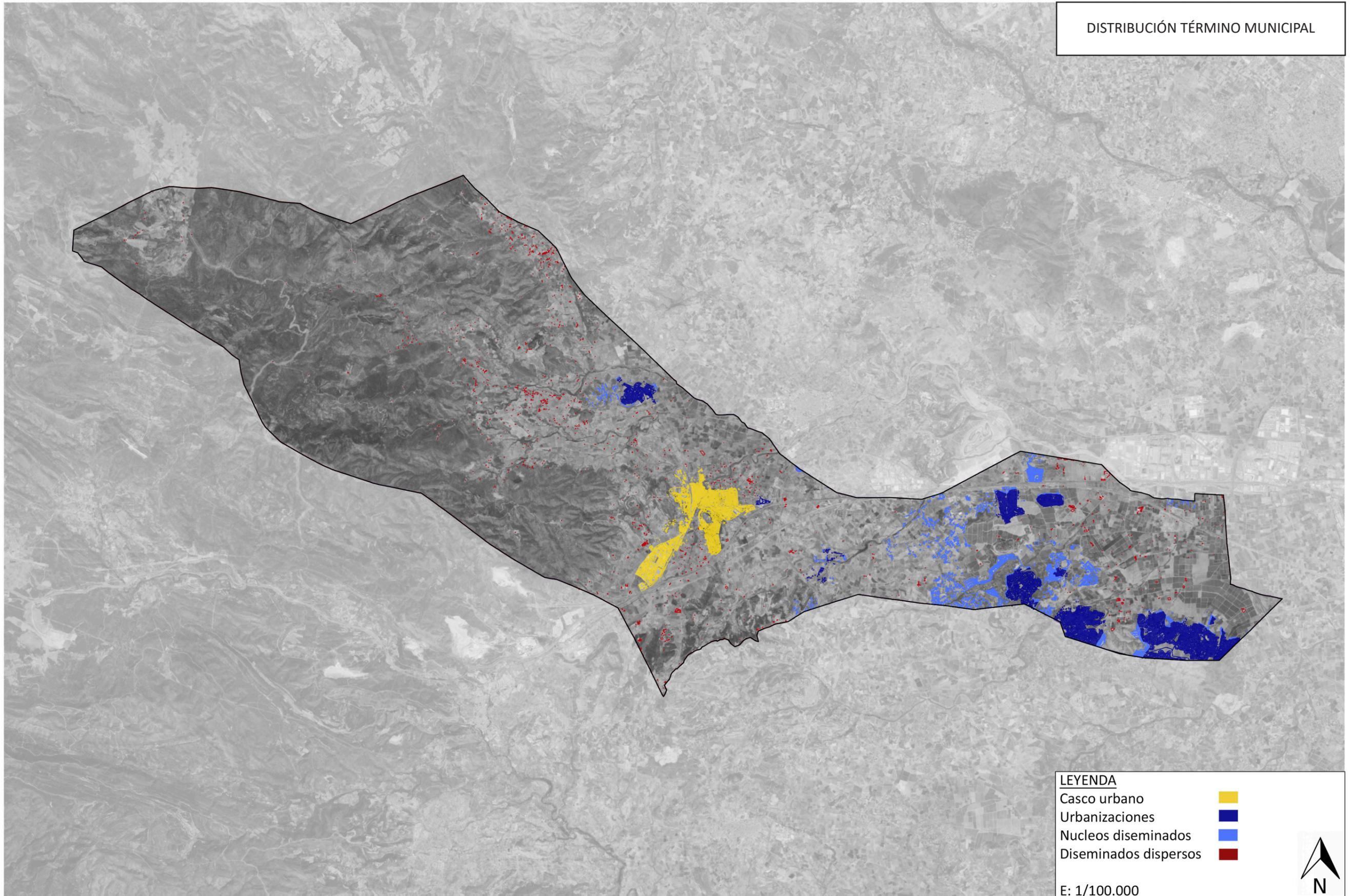


Figura 4. Plano de distribución de asentamientos en el territorio.

1. Porque el proceso de crecimiento ha continuado con una dinámica de nuevos asentamientos de población en muchos casos incontrolada con falta de un instrumento urbanístico que canalice las posibilidades de desarrollo sostenible.

2. Porque la última década del urbanismo español se ha caracterizado por la falta de instrumentos jurídicos que, en parte, ha favorecido la proliferación de procesos incontrolados. Ya que no había instrumentos urbanísticos para ordenar el suelo no urbanizable.

3. Porque el instrumento de planeamiento favorecía, en parte, la edificación previa a la gestión y a la urbanización, lo cual podía inducir a una inversión en los planeamientos urbanísticos que desemboca en la llamada desurbanización. En efecto, las Normas Urbanísticas de 1983 tienen el carácter de Ordenanzas de edificación en suelo urbano. Y en suelo urbanizable definen “los criterios mínimos para regular la edificación en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales”. Asimismo, regula “la posible edificación en los suelos urbanizables y no urbanizables”.

Se pretendía evitar la posible formación de nuevos asentamientos poblacionales sin la correspondiente ordenación y el resultado ha sido verdaderamente nefasto, pues la edificación y la consolidación no han ido precedidas, en muchos casos, ni del planeamiento, ni de la gestión, ni de la ejecución de las obras de urbanización. Este criterio peyorativo no se extiende a todos los procesos, ya que existen algunos otros verdaderamente modélicos y entre los dos extremos se han producido una serie de variables que se acercan más a uno o a otro. Por eso las NNSS de 1983 distinguen tres formas de asentamiento diferenciadas:

- En urbanizaciones con Plan Parcial aprobado
- En urbanizaciones sin Plan Parcial aprobado
- Diseminados

Pues bien, a la vista de la demanda provocada por la influencia del Área Metropolitana de Valencia, al estar enclavado el término longitudinalmente a lo largo del eje que supone la autovía A-3 (antigua carretera nacional N-III de Madrid a Valencia), las Normas trataron de contentar a todos tal como se expresa su Memoria Justificativa que dice: “Los criterios seguidos para llegar a la solución adoptada ha sido los de facilitar este tipo de demanda de suelo por parte del Área Metropolitana de Valencia...”

En un segundo plano de influencia metropolitana, las NNSS de 1983 se plantearon un ligero crecimiento industrial y, en cuanto al casco urbano, se planteó una disminución del suelo y de volumen edificable.

En definitiva, y como ya se ha mantenido anteriormente, una lectura detenida de las Normas Urbanísticas lleva a pensar que se reducían a unas pocas Ordenanzas de edificación, sin referencia alguna al planeamiento de desarrollo, ni a la gestión de suelo, ni a la urbanización, ni a los aprovechamientos urbanísticos, ni a la equidistribución.

Todo ello, supone un verdadero reto para acertar con el instrumento de planeamiento que sea capaz de encauzar, dirigir y controlar un proceso tan dinámico y tan incontrolado, acertar con el instrumento que sepa encauzar la gestión y encauzar la urbanización, todo ello con carácter previo a la edificación.

3. PROBLEMÁTICA ACTUAL

3.1. DEFICIENTE CALIDAD DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES

En las zonas consolidadas por la edificación, sobre todo en aquellas que han provocado unos asentamientos de deficiente calidad en los servicios de infraestructuras y dotaciones, se descarta la opción de un planeamiento de máximos, que pretenda el cumplimiento estricto de los estándares.

Si se opta por la clasificación de suelo urbanizable para su desarrollo por planeamiento parcial con el cumplimiento de todos los estándares, resultaría inviable por los efectos retroactivos sobre la zona consolidada. Distinto es la opción de completar los servicios de infraestructura para mejorar la calidad de los asentamientos. Tampoco una política urbanística de calificar elementos en situación de fuera de ordenación resolvería el problema, pues habría que esperar a la sustitución de las edificaciones para retomar la ordenación urbanística.

Sin embargo, esta situación de abandono urbanístico demanda una urgente gestión directa municipal mediante la redacción de los instrumentos de gestión y de urbanización para elevar la deficiente calidad de los servicios actuales.

3.2. LA DESAGREGACIÓN DE LA CIUDAD

De la Información urbanística se obtiene la conclusión de que se ha producido una desagregación entre las distintas partes de la ciudad que está atravesada por grandes redes de infraestructura (barranco, ferrocarril, carretera nacional, variante, etc.) con distintas tipologías edificatorias colindantes y poco agregadas, todo lo cual produce una desagregación de la ciudad.

El objetivo, consciente de esta situación de desagregación, es el de proponer soluciones urbanísticas que permitan la integración de las distintas partes de la ciudad y su correspondiente accesibilidad.

Una opción consiste en potenciar cada una de las partes de la ciudad con autonomía propia y otra opción, muy distinta consiste en favorecer la accesibilidad de forma que se cree una verdadera interrelación entre las distintas partes de la ciudad.

Lo que nos lleva al concepto de “Doble ciudad” en el que por un lado tenemos el núcleo de población en el casco urbano y, por otro lado, podríamos considerar otro núcleo de población formado por los núcleos diseminados de las urbanizaciones.



Figura 5. Plano de ejemplo de zonas consolidadas y no consolidadas.

La diferencia sustancial que encontramos entre estas dos “ciudades” se encuentra en la distribución de las dotaciones e infraestructuras.

- En el caso del casco urbano, al situar éstas, deberíamos hacerlo de forma uniforme por todo el ámbito que lo comprende evitando que se generen pequeños núcleos más pequeños dentro de éste.
- En cambio, en los núcleos diseminados hay que buscar concentrar estos equipamientos con el fin de concentrar toda la urbanización de estos sectores en una zona evitando así la dispersión de las edificaciones por las que están formados. Lo que nos llevaría al caso contrario que el anterior, situar un pequeño núcleo.

3.3. DÉFICIT ACUMULADO DE DOTACIONES PÚBLICAS

No es la primera vez, ni será la última, que, por una evidente falta de gestión urbanística, los suelos dotaciones se encuentren sin obtener por lo que provoca un déficit acumulado de dotaciones públicas sobre todo en los cascos urbanos.

Encontramos grandes dotaciones públicas calificadas en las Normas Subsidiarias de 1983 que todavía no han sido gestionadas.

Una opción sería renunciar a las grandes dotaciones previstas en el planeamiento anterior como reconocimiento a una insuficiencia gestión urbanística y otra opción consiste en mantener las dotaciones y equipamientos e incluso incrementarlos, sobre la base de reequilibrar los aprovechamientos con las cargas urbanísticas. Esto es, no bajar la guardia en cuanto a nivel de calidad de dotaciones y equipamientos pues supondría tanto como renunciar a una oportunidad histórica de recuperar el tiempo perdido mediante una potenciación de los emplazamientos dotacionales.

3.4. LA PLANIFICACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Si existe alguna conclusión evidente del documento de Información Urbanística, sería de la Administración Municipal de Chiva tiene un problema en base a la falta de gestión urbanística.

El desarrollo de los distintos asentamientos residenciales se ha generado por iniciativa privada mientras la Administración Municipal se ha sentido desbordada por una avalancha de asentamientos, en muchos casos, sin gestión y sin urbanización.

Toda regla tiene excepciones y, en este caso, existen dos actuaciones modélicas por parte de la Administración, en los últimos años, una consistente en el polígono industrial la Pähilla, y otra, la gestión por Reparcelación del ámbito de Chacora, que ha permitido la implantación de nuevos elementos dotacionales.

Sin perjuicio de todo el potencial desarrollado por iniciativa privada, podemos decir que la capacidad de gestión del Ayuntamiento de Chiva se puede calificar de precaria por lo que se requiere un verdadero cambio de sistema.

La legislación del suelo valenciana, contenida en la LOTUP, pone a disposición de los Ayuntamientos un amplio elenco de instrumentos de planeamiento y, sobre todo, de instrumentos de gestión urbanística, combinando perfectamente la gestión directa con la gestión indirecta que permiten al Ayuntamiento remontar una situación de crisis urbanística.

Uno de ellos, sería la aplicación y cumplimiento de los planes de minimización de impacto en el caso de los suelos no urbanizables. El procedimiento de minimización de impactos ambientales y territoriales pretende resolver una contradicción establecida por la ley en relación con la muy extendida problemática de las viviendas ilegales edificadas sobre Suelo no Urbanizable. La Administración dispone de unas potestades de restauración de la legalidad urbanística que le permiten devolver la realidad física a la situación anterior a que se produjera una determinada infracción urbanística, de tal forma que, en última instancia, y tras el correspondiente procedimiento de restauración, puede dictar una orden de demolición contra la edificación ilegalmente construida.

El problema es que la Administración urbanística está sujeta a plazo en el ejercicio de esta potestad. Ello supone que, transcurrido el plazo para ejercer dicha, la edificación se configura como inatacable para la Administración, ya que la potestad de la que dispone ha caducado. Esto no supone que, acabado el plazo, la vivienda ilegal se convierta en legal. Así lo dice expresamente el art. 237 de la LOTUP, el cual, aparte de confirmar el carácter ilegal de dichas edificaciones, promulga que mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

Lo primero que hay que indicar es que el objetivo prioritario de dicho procedimiento es atacar y solventar un problema territorial y ambiental: los asentamientos de viviendas ilegales en suelo no urbanizable desarrollados al margen de los procedimientos formalizados de urbanización y edificación. Los problemas territoriales derivados de este fenómeno son claros: la aparición de viviendas en suelos no aptos para urbanizar vulnerando los criterios de ocupación del territorio establecidos normativamente. Los problemas ambientales son evidentes, igualmente: la aparición de edificaciones sin un previo y ordenado proceso urbanizador puede provocar que el saneamiento de aguas residuales o la gestión de residuos “urbanos” sean actuaciones que no se ejecuten de forma adecuada.

Si hubiéramos de seleccionar entre todas las directrices importantes para el urbanismo en Chiva y sin perjuicio del modelo territorial coordinado con las grandes infraestructuras en las que se apoya el término municipal, podríamos decir que la capacidad de gestión del Ayuntamiento se convierte en uno de los principales objetivos.

Por tal motivo, este trabajo es un instrumento que lleva implícita toda la potencialidad de gestión, y que implica a la propia Administración Municipal a retomar las riendas y ejercer la titularidad pública del urbanismo de Chiva.

El análisis de estas alternativas, nos invita a proponer unas Directrices definitorias de las estrategias de evolución urbana y de ocupación del territorio.

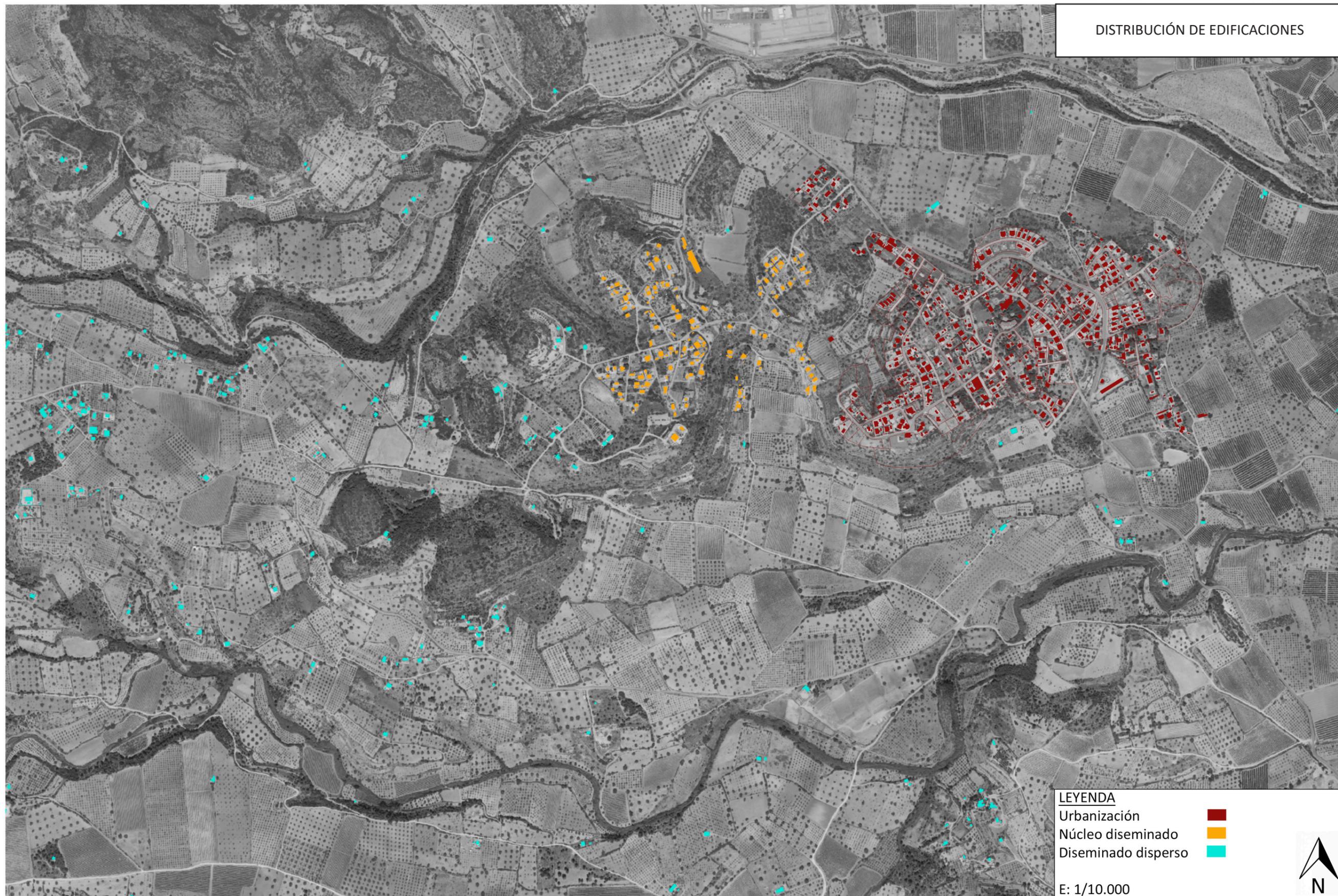


Figura 6. Plano de ejemplo de urbanizaciones, núcleo diseminado y diseminados dispersos.

tipologías: recursos puntuales como elementos patrimoniales, hitos visuales, etc.

- Parque agrícola o parque agrario que mejoren las condiciones ambientales del entorno metropolitano.

El objetivo principal es el de dotar a los suelos no urbanizables de una protección especial que sirva para evitar el desarrollo de las urbanizaciones, núcleos diseminados y los diseminados dispersos consiguiendo así una delimitación de estos.

4.2. PROPUESTA DE PARQUE AGRARIO

Según el art. 18, de la LEACV, “El parque agrario es la figura que ordena, protege y gestiona el espacio agrario periurbano, partiendo de un enfoque multifuncional. Delimita un determinado espacio de suelo con vocación agraria y sus agroecosistemas para garantizar la continuidad del uso agrario y preservarlo de la incorporación al proceso urbano, protegiendo el patrimonio natural, paisajístico y agrario e impulsando programas específicos que permiten mejorar y desarrollar su potencial económico, ambiental, paisajístico y sociocultural, al tiempo que evita su abandono mediante la potenciación de una actividad agraria sostenible.”

Con ello, lo que se busca es el impulso y desarrollo de estos suelos, la creación de un plan de gestión, el desarrollo de un instrumento de ordenación urbanística que proteja y ordene los usos del suelo y también, que se potencie la participación del suelo agrario y profesionales de la agricultura.

Para ello, habrá que mejorar las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo de estas actividades agrarias, promover el patrimonio agrario y los valores asociados a esta actividad, mejorar la accesibilidad de estos suelos, etc.

Por lo que se propone dotar de protección al suelo no urbanizable destinado a uso agrícola situado al Este del núcleo de población y que se encuentra delimitado entre la A-3 y el final del término municipal al Sur, junto con las urbanizaciones. Así como el que encontramos entre la urbanización de Las Pedrizas y el límite del término municipal que linda con Cheste, al Este de esta urbanización. Frenando el desarrollo masivo de estas viviendas de segunda residencia diseminadas y la ampliación de las urbanizaciones hacia el terreno aprovechable para este sector agrícola.

4.3. RECLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo está regulada según el art. 28 de la LOTUP como una determinación de ordenación urbanística estructural. Según la que se establece una distinción en tres únicas clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; que integran todo el término municipal. El régimen urbanístico de cada clase de suelo se establece de acuerdo con los criterios generales contenidos en esta ley.

En el caso de las urbanizaciones y núcleos residenciales tienen una casuística especial, tal y como se refleja en la Información Urbanística. Se trata de asentamientos que tienen su

4. RECOMENDACIONES PARA UN MODELO TERRITORIAL

El diseño de un modelo territorial es algo muy complejo y costoso, al que hay que abordar desde distintas disciplinas, sobretodo en caso del término municipal de Chiva ya que es un territorio con una gran extensión.

Se plantea abordar los problemas de este territorio a través de unas propuestas. Estableciendo unos objetivos y directrices que ayuden a regular el suelo, sobre todo en suelo no urbanizable, ya que el planeamiento actual carece de instrumentos de gestión en suelo no urbanizable que sirvan como base para un futuro modelo territorial.

La LOTUP busca reducir el impacto ambiental de estos suelos no urbanizables, pero es el ayuntamiento quien debe legislar estos planes para regular el crecimiento de estas zonas estableciendo unos límites.

4.1. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA VERDE

Según el art. 4, de la LOTUP, “la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores”.

El mantenimiento de la calidad de vida, de la biodiversidad y de los procesos ecológicos básicos, son los pilares sobre los que se debe fundamentar la sostenibilidad del territorio a largo plazo. Para abordar este reto, se precisa la adopción de medidas de integración entre las diferentes estrategias. Se podrían llevar a cabo una serie de directrices con la creación de:

- Espacios naturales protegidos, como ocurre con el paraje natural de la Sierra de Chiva.
- Corredores a través del territorio que sirvan como conexión entre espacios abiertos y mantengan la continuidad del sistema. Como piezas fundamentales que permiten la conexión ecológica y funcional de los espacios naturales y del mosaico agrario. Y a su vez, que eviten la ampliación de los núcleos diseminados y la posible agrupación de éstos.
- Espacios de especial atención en los que se atiende a la exposición visual como elemento cuantitativo y, por otro lado, una serie de recursos que atienden a diferentes

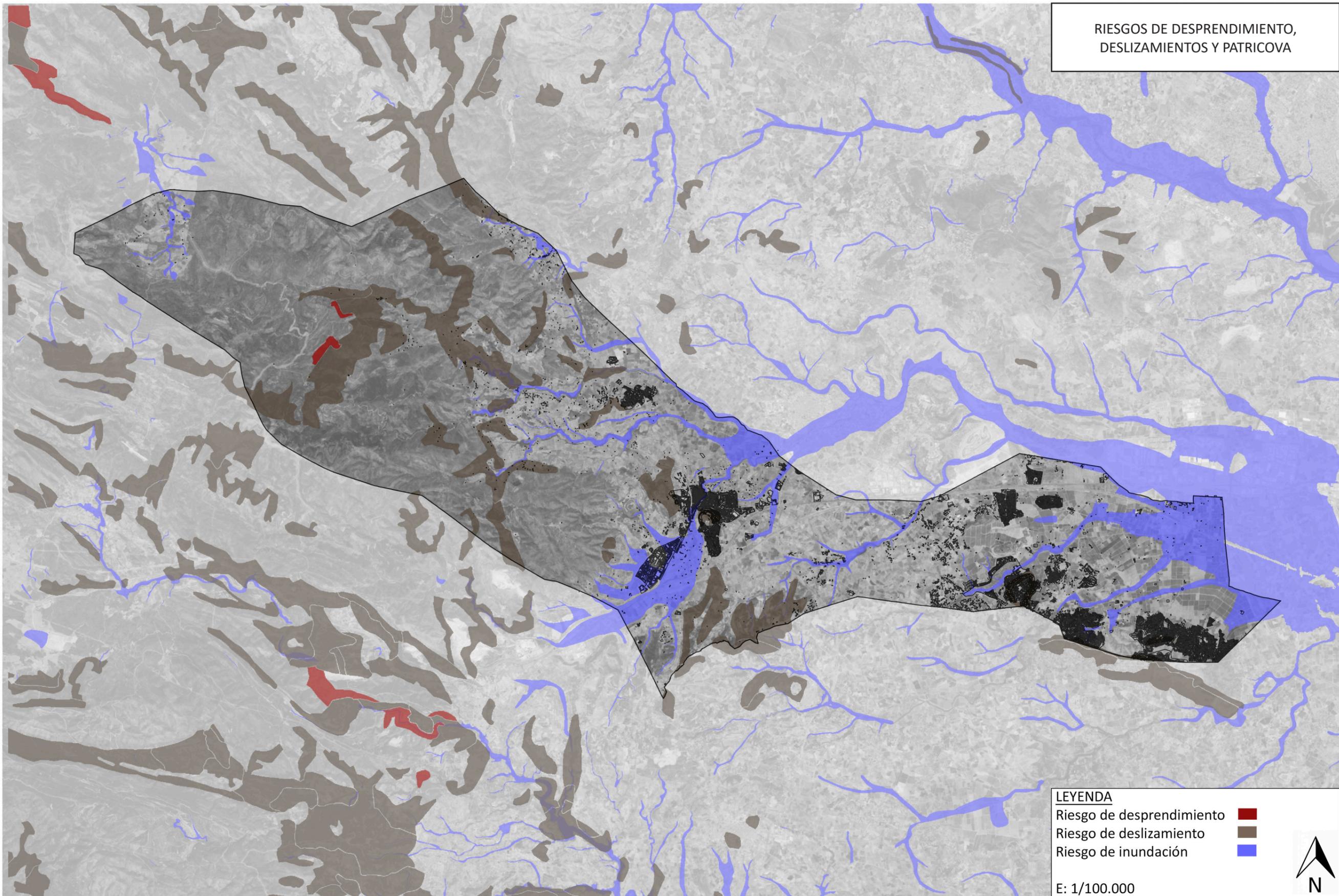


Figura 7. Plano de riesgos.

origen en Planes Parciales que se tramitan a partir de finales de la década de los sesenta y su grado de desarrollo y calidad urbana es ciertamente muy variable. A ello se debe añadir el escaso grado de gestión de los suelos aptos para urbanizar propuestos en las anteriores Normas Subsidiarias de 1983 y la abundancia de núcleos dispersos residenciales en dicho suelo e, incluso, en el clasificado como no urbanizable.

Para hacer frente a esta situación se adopta un planteamiento realista que implica la clasificación como urbano de aquellos suelos que, independientemente de su situación de partida o de su legalidad en origen, disponen de un grado de consolidación o de dotación de servicios que permite su gestión.

La experiencia de los años de vigencia del anterior planeamiento ha demostrado la inviabilidad de un desarrollo integral del planeamiento en zonas amplias y con un grado de consolidación desigual por lo que se ha optado por reservar la clasificación como urbanizable para las bolsas de suelo vacante, intersticial o de borde, que ayudan a completar la trama urbana.

4.4. PROPUESTA SUELO URBANIZABLE

Se ordenará pormenorizadamente los terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable y, al menos, los precisos para que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente comprende las zonas adyacentes al casco urbano (Vista Alegre y Loma del Castillo) y principalmente, ámbitos de las Urbanizaciones y núcleos residenciales donde el tipo de determinaciones coincide con las del suelo urbano, básicamente en los siguientes aspectos:

A. Trama viaria

- Mejora de accesos a las urbanizaciones
- Evitar la creación de nuevos accesos recayentes a las carreteras, con tratamiento de zona verde, en espacios recayentes a suelos que no son urbanos en el planeamiento vigente.
- Criterios realistas en las actuaciones en zonas consolidadas con una trama urbana espontánea.
- Ajuste del trazado del viario con el fin de respetar refugios, albergues, etc. que se deban proteger.

B. Dotaciones

- Estudio pormenorizado del grado de gestión de los suelos dotaciones calificados en el planeamiento vigente de forma que, salvo en los casos en que por el origen de la urbanización puedan considerarse obtenidos o de fácil gestión, se asegura su obtención mediante su inclusión en Unidades de Ejecución.
- Utilización de los espacios intersticiales y ampliaciones para mejorar las dotaciones.
- Ubicación de las nuevas dotaciones en posición de máxima accesibilidad respecto a los suelos colindantes ya consolidados.

- Reordenación de las zonas verdes en el caso de ubicaciones que por sus condiciones topográficas imposibilitan su acceso y uso.

C. Vivienda

- Tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada con las mismas características que el suelo urbano consolidado.
- Integración con la urbanización colindante en el caso que haya proximidad entre éstas.
- Adjudicar límites para la expansión de la urbanización.
- Completar las bolsas de suelo vacante entre las zonas de suelo urbano consolidado.

INFRAESTRUCTURA VERDE

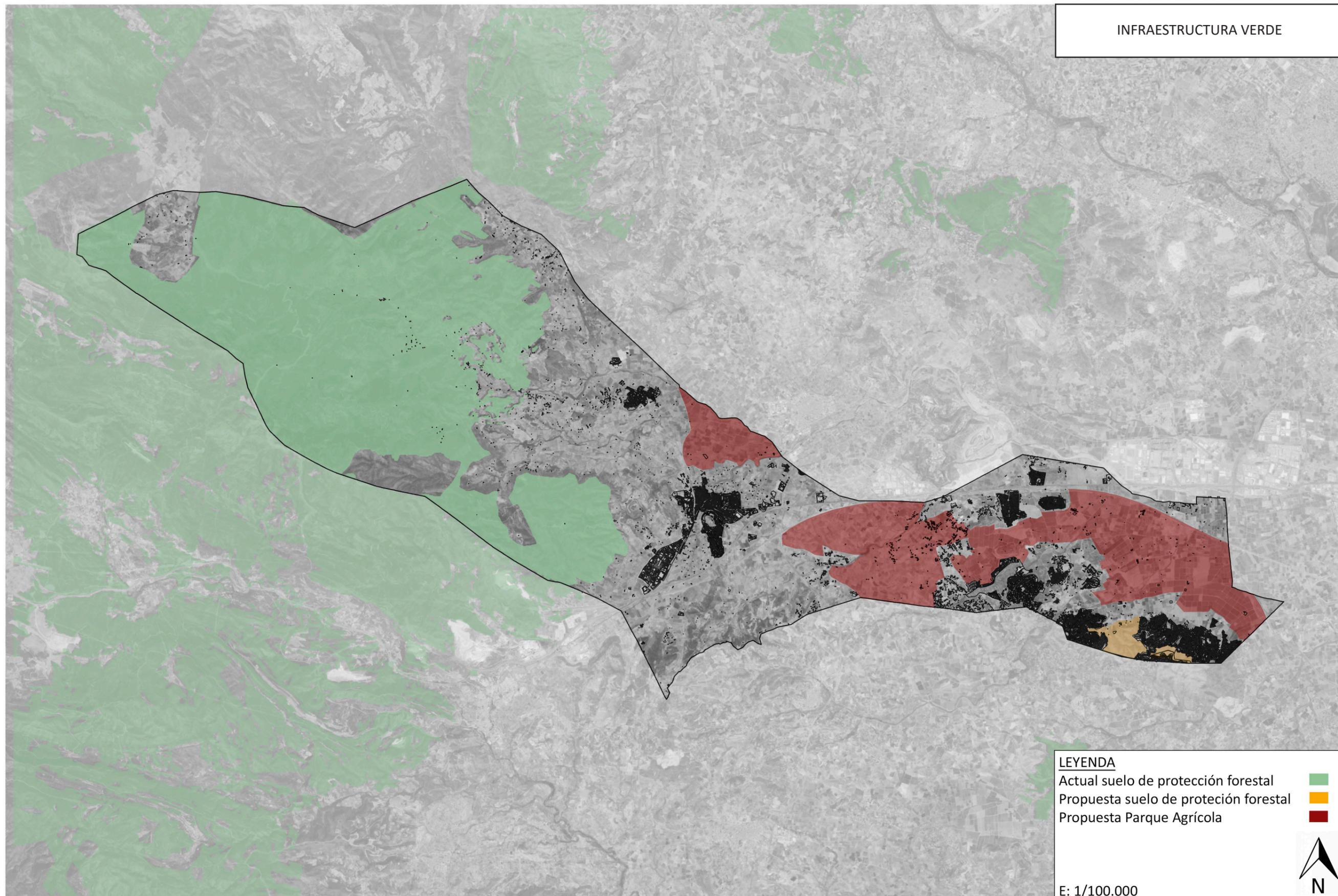


Figura 8. Plano de protecciones especiales en suelo no urbanizable.

- Los caminos del Tizón y Canaleja se han considerado como ejes de comunicación interurbanizaciones de forma independientes a la A-3.
- La situación de consolidación en gran parte del suelo procedente de urbanizaciones y la dotación de servicios afecta a la nueva clasificación si bien en ámbitos acotados y suelos urbanizables intersticiales para completar la trama urbana.

5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN NN.SS. Y PLAN PROPUESTO

1. Actuaciones que suponen la clasificación como urbano o urbanizable de suelos que en las Normas son suelo no urbanizable:

- Comparando los usos actuales del suelo con los límites del suelo urbano o urbanizable de las Normas Subsidiarias se observa un notable desplazamiento de los ámbitos consolidados respecto al desarrollo previsto. Es una situación de hecho que se refleja mediante un incremento del Suelo Urbano amparado en un planeamiento realista que reconoce el grado de consolidación de dichos ámbitos.
- Entre los casos de reclasificación directa de suelo no urbanizable a suelo urbano cabe resaltar el de la Mediera, referido a las zonas contiguas al Cementerio de la Paz. Estas urbanizaciones, habiéndose desarrollado sobre suelo no urbanizable, están completamente consolidadas y urbanizadas.
- La reclasificación directa de suelo no urbanizable a suelo urbano no afecta solamente a zonas residenciales. Al Este del casco urbano, apoyándose en la antigua N-III, se ha consolidado un núcleo de usos predominantemente terciarios (concesionarios, distribuidores de materiales relacionados con el sector de la construcción, etc.).
- Reclasificaciones directas de suelo no urbanizable a suelo urbano de menor entidad se dan en los ajustes de perímetros de ciertas urbanizaciones como Carambolo, Olimar y El Bosque. Asimismo, se producen reclasificaciones, de escasa magnitud, de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, al Oeste del casco urbano, entre Piló Gros y Vista Alegre, que cumplen la función de diseñar el borde urbano y de mejorar la comunicación con Vista Alegre.

2. Actuaciones que suponen la clasificación como no urbanizables de suelos que en las Normas son suelo urbano o urbanizable:

- Afecta a suelos que no se han desarrollado durante la vigencia del Plan y engloba, en su totalidad, los ámbitos de Serratilla y Colla.
- Se han clasificado suelos no consolidados ni dotados de servicios en Santo Domingo y Cumbres de Calicanto. Las clasificaciones de suelos urbanizables en toda esta zona se limitan a suelos que se consideran necesarios para rematar correctamente los bordes del suelo urbano. En este sentido, estas zonas, y de forma similar en el entorno de otros núcleos residenciales como Canaleja, La Cañada del Charco, La Muela de los Mangas, Los Felipes, El Corral de Carmelo, etc. no se pueden considerar ámbitos de nueva expansión. Se trata de dar cabida, de una forma restrictiva y ordenada, a una demanda existente en zonas cuyo paisaje agrícola o de montaña natural está transformado preservando los parajes más valiosos de la actividad urbanizadora.

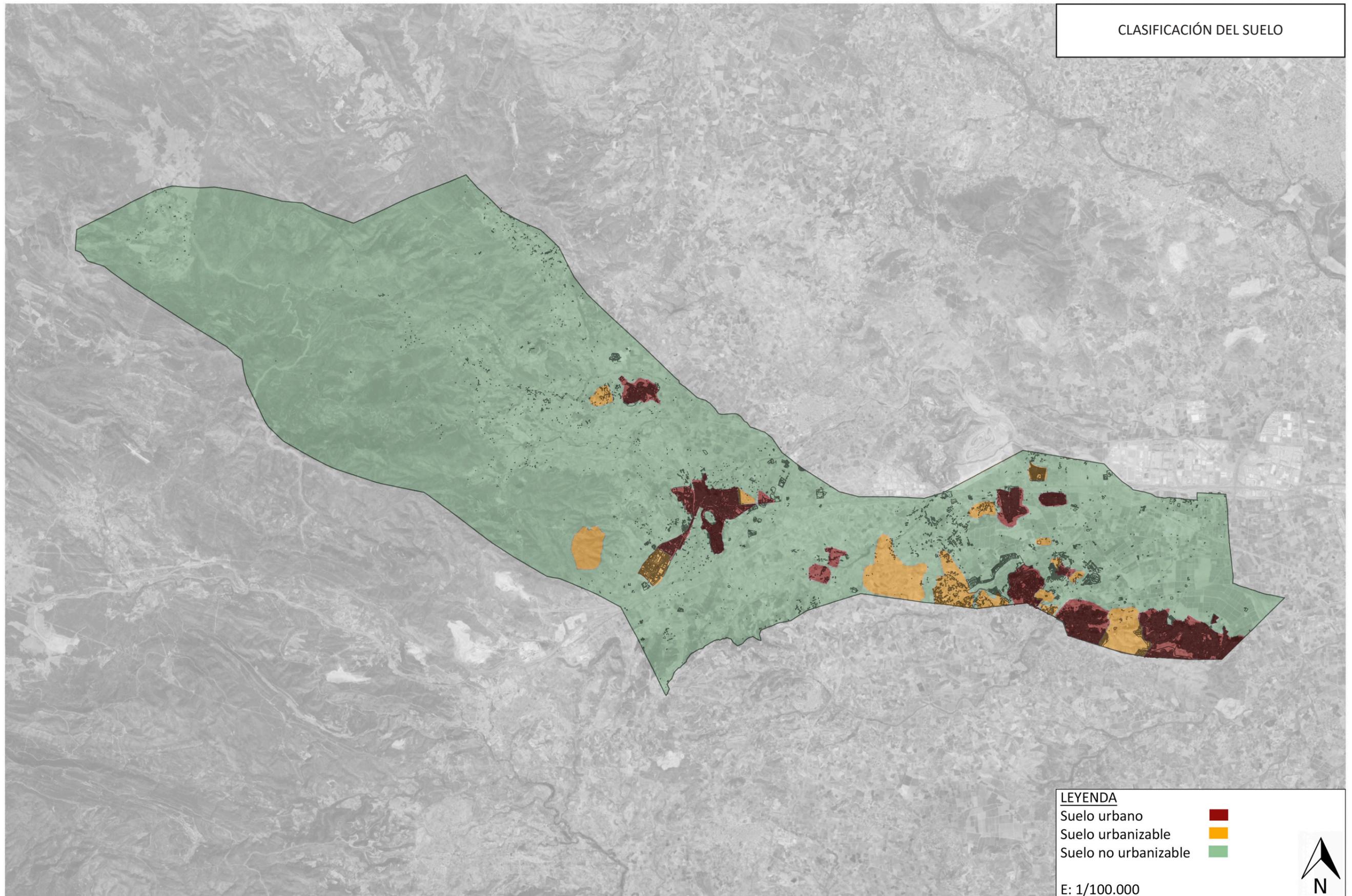


Figura 9. Plano de estado actual de clasificación del suelo.

6. OBJETIVOS Y DIRECTRICES

El presente apartado pretende exponer los objetivos que se buscan con la redacción del presente trabajo, así como los criterios que se deberían seguir a la hora de estudiar las alternativas de ordenación más apropiadas para el ámbito supramunicipal que se está analizando.

Los objetivos podríamos resumirlos en:

1. Consolidar y acotar las zonas de segunda residencia para evitar la masificación de éstas.
2. Incluir nuevos asentamientos en zonas cercanas a infraestructuras existentes con el fin de evitar la dispersión de éstos.
3. Mejorar la relación entre el núcleo urbano y las viviendas de segunda residencia.
4. Evitar la ocupación espontánea del suelo.
5. Preservar la calidad ambiental y paisajística del territorio estableciendo una protección genérica para los suelos no urbanizables evitando así la ocupación espontánea del suelo. Estableciendo una infraestructura verde que permita establecer una red interconectada conformada por los paisajes de mayor valor medioambiental, cultural y visual.
6. Reclasificación selectiva de suelos que no se han desarrollado o que sí se han desarrollado.
7. Mejorar las infraestructuras de saneamiento, agua potable, etc.
8. Proponer un planeamiento realista que se ajuste a la actualidad.

Unas de las directrices asumidas ante estos hechos podrían ser:

1. En el caso de urbanizaciones como Calicanto, Sierra Perenchiza, etc., en primer lugar, se debe completar el suelo vacante de edificaciones. Y, en segundo lugar, utilizar caminos, carreteras, cauces, etc., para delimitar la zona de ampliación de estos núcleos con el fin de evitar expansiones indeseadas.
2. En relación con lo anterior, como es el caso de Olimar y Carambolo, estas nuevas situaciones de crecimiento, deben crearse o ampliarse hacia zonas en las que haya infraestructuras de antemano, evitando así, modificar todavía más el territorio.
3. Como ya se ha comentado en el trabajo, una forma de mejorar la relación entre el núcleo y numerosos núcleos dispersos sería la formación de un sistema urbano más amplio, complejo e intercomunicado con el necesario desarrollo de la red de comunicaciones.
4. Reclasificación a no urbanizable de suelos que no han sido capaces de gestionarse durante el periodo de vigencia de la legislación actual. Como ocurriría en la zona situada entre la urbanización de Sierra Perenchiza y las Cumbres de Calicanto.
5. Añadiendo al punto anterior, dotar de una protección a esos suelos no urbanizables que tienen un valor intrínseco para el territorio. Como es el caso de la zona comprendida entre Sierra Perenchiza y Cumbres de Calicanto que hay que dotar de protección forestal.

O el caso del llano comprendido entre la autovía A-3 y las urbanizaciones de El Bosque, Sierra Perenchiza y Cumbres de Calicanto, en la que hay que establecer una protección agrícola.

6. Hay otros suelos que por sus características topográficas y por su relación con la red básica de comunicaciones no pueden ser objeto de integración en el territorio de forma adecuada por lo que es conveniente su reclasificación.
7. Adecuación de las infraestructuras para obtener los servicios mínimos municipales. Como ocurre con Calicanto, Sierra Perenchiza, etc.
8. Establecer un planeamiento urbanístico que sea consciente de la realidad del territorio.

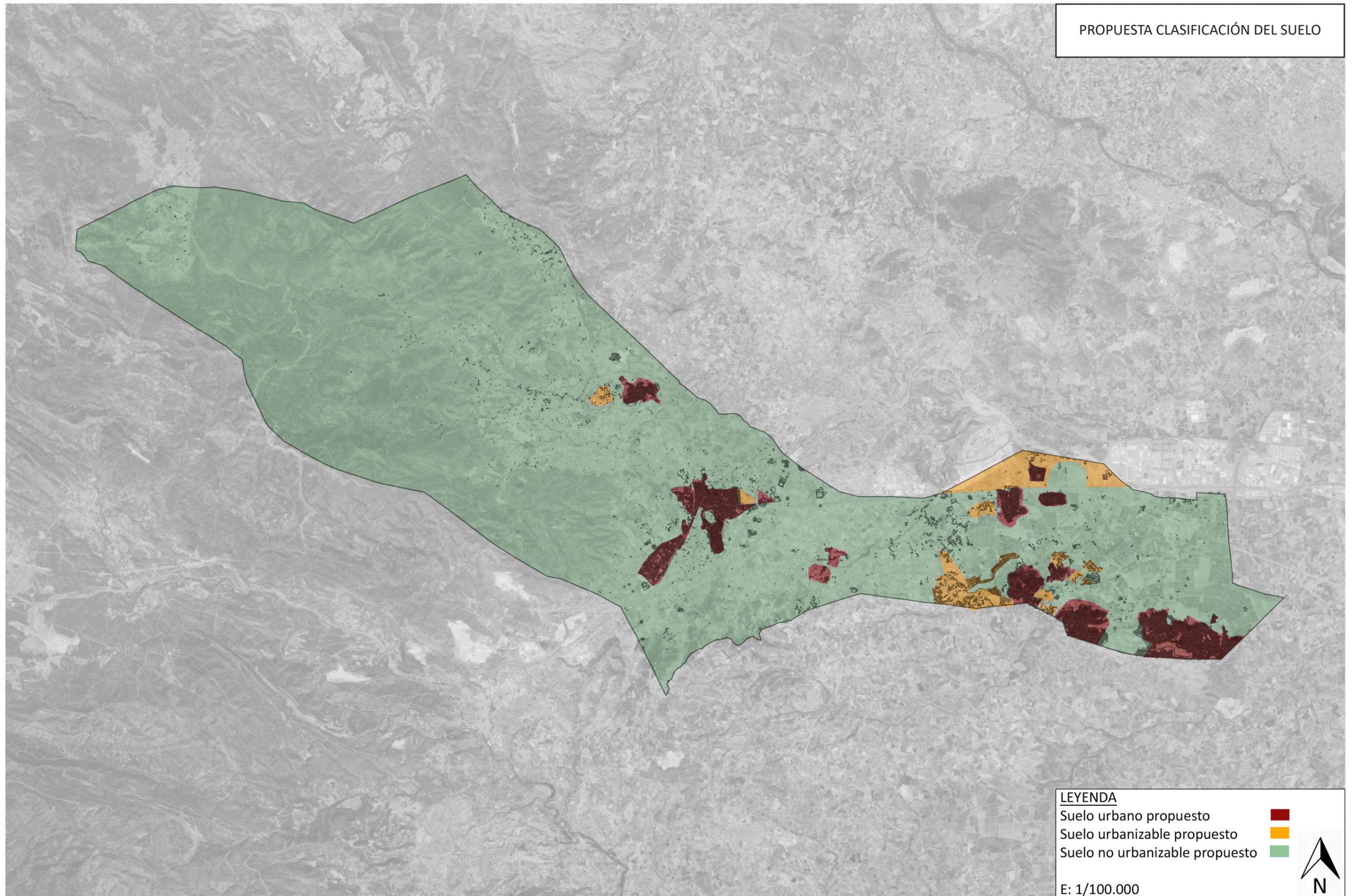


Figura 10. Plano propuesta de reclasificación de clasificación del suelo.



Figura 11. Fotografía de la Sierra de Chiva.

7. CONCLUSIÓN

La falta de mecanismos correctores y sancionadores, en parte, es la que ha ocasionado toda la problemática que hemos encontrado. La solución a esto es la de establecer un modelo de ordenación territorial.

Quizá el rechazo a esta idea de modelo de ordenación territorial se deba a la complejidad del territorio y la falta de una idea clara o la falta de ésta, por lo que, ante esta problemática, se debe orientar el modelo hacia un “modelo territorial voluntarista” en el que participe la sociedad, como dictamina la LOTUP, llegando así a la opción deseable y en el que veríamos un compromiso entre la ciudadanía y el órgano de gobierno.

El problema, es que la ausencia de opciones similares, ha dejado vía libre a los intereses de grupos económicos poderosos que imponen sus decisiones sobre el territorio, desencadenando localizaciones y usos desordenados, generando conflictos sociales y ambientales.

En cada territorio objeto de ordenación aparecen otros muchos hechos de gran importancia que deben ser analizados, valorados y objeto de propuestas. Pero la inclusión de un modelo territorial compuesto de los elementos señalados permite establecer un esquema básico de comprensión y actuación del que carece actualmente los instrumentos vigentes.

La idea del modelo de ordenación territorial aplicado a la situación actual debe estar presente en los organismos competentes de este territorio. Si los administradores lo definen y lo hacen realidad habrán aportado al territorio, del que son responsables, un armazón de cohesión y eficiencia en el conjunto del espacio planificado, proporcionando también reglas claras y un amplio campo de acción a las actividades privadas.

Resulta indispensable que en los próximos años haya una revisión del plan vigente y se proponga un plan acorde con la realidad actual para evitar los problemas encontrados en este trabajo.

8. BIBLIOGRAFÍA

FERRANDO CORELL, J. V. et al. (2016). Arquitectura legal y Legislación urbanística. Valencia: Editorial UPV.

GIMÉNEZ BALDRÉS, E. (2016). Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia. Tesis. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

LÓPEZ GIMÉNEZ, Ó. (2016). La minimización de impacto territorial. Una solución medioambiental para las viviendas ilegales en suelo no urbanizable. Valencia: ACEF. Disponible en: <<https://acef.cef.es/miniminacion-impacto-ambiental.html>> [Consulta: 3 de septiembre de 2019]

YACAMÁN OCHOA, C. y ZAZO MORATALLA, A. (2015). El Parque Agrario: una figura de transición hacia nuevos modelos de gobernanza territorial y alimentaria. Madrid: Heliconia S. Coop. Mad. Disponible en: <https://www.heliconia.es/wp-content/uploads/2015/10/Parque-Agrario_Yacamán-Zazo.pdf> [Consulta: 6 de septiembre de 2019]

DÍEZ TORRIJOS, I. (2018). La infraestructura verde en el plan litoral de la Comunidad Valenciana. Una aproximación metodológica al desarrollo de la Infraestructura Verde en el PATIVEL (Plan de Acción territorial de Infraestructura Verde del Litoral). Madrid: planur-e. Disponible en: <<https://www.planur-e.es/articulos/ver/la-infraestructura-verde-en-el-plan-del-litoral-de-la-comunitat-valenciana/completo>> [Consulta: 6 de septiembre de 2019]

ZOIDO NARANJO, F. (2005). Modelos de Ordenación Territorial. Salamanca: Dialnet. Disponible en: <https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Zoido-F_ND_Modelos-de-ordenacion-territorial.pdf> [Consulta: 11 de septiembre de 2019]

AYUNTAMIENTO DE CHIVA. Ayuntamiento de Chiva. Disponible en: <<http://www.chiva.es/>> [Consulta: 10 de julio de 2019]

AYUNTAMIENTO DE CHESTE. Ayuntamiento de Cheste. Disponible en: <<http://www.chiva.es/>> [Consulta: 10 de julio de 2019]

INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ. Institut Cartogràfic Valencià. Disponible en: <www.icv.gva.es/es/> [Consulta: 20 de julio de 2019]

GOOGLE MAPS. Google Maps. Disponible en: <<https://www.google.es/maps/preview>> [Consulta: 20 de julio de 2019]

España. Ordenanza Reguladora de Edificios y Obras (NN.SS. 83). Ayuntamiento de Chiva, 27 de septiembre de 1983.

España. Plan General de Ordenación Urbana. Ayuntamiento de Cheste, 19 de septiembre de 1986.

España. Ley , de 12 de mayo, sobre régimen del suelo y ordenación urbana. BOE, 14 de mayo de 1956, núm. 135.

España. Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. DOGV, 24 de noviembre de 1994, núm. 2394

España. Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. DOGV, 31 de diciembre de 2005, núm. 5167.

España. Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. BOE, 23 de septiembre de 2014, núm. 231.

España. Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. DOGV, 19 de enero de 2011, núm. 6441.

España. Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. DOGV, 7 de noviembre de 2011, núm. 6645.

España. DECRETO 74-2016, de 10 de junio, del Consell, que aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valencia. DOGV, 15 de junio de 2016, núm. 7806.

9. RELACIÓN DE IMÁGENES

Figura 1. Plano de localización del Término Municipal de Chiva.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 2. Plano de infraestructuras.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 3. Plano de localización de las urbanizaciones.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 4. Plano de distribución de asentamientos en el territorio
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 5. Plano de ejemplo de zonas consolidadas y no consolidadas.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 6. Plano de ejemplo de urbanizaciones, núcleo diseminado y diseminados dispersos.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 7. Plano de riesgos.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 8. Plano de protecciones especiales en suelo no urbanizable.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 9. Plano de estado actual de clasificación del suelo.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 10. Plano propuesta de reclasificación del suelo.
Elaboración propia a partir de Ortofoto del Institut Cartogràfic Valencià.

Figura 11. Fotografía de la Sierra de Chiva.
Imagen del autor.

10. AGRADECIMIENTOS

A mi familia, amigos y tutor por haberme ayudado y apoyado todo este tiempo.
Y en especial, a ti. Gracias.