
3.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

3.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

| Índice | Pág. |
|--|-------------|
| 3.2.1. INTRODUCCIÓN | 63 |
| 3.2.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL | 63 |
| 3.2.2.1. Suelo urbano | 65 |
| 3.2.2.2. Suelo urbanizable programado | 66 |
| 3.2.2.3. Suelo no urbanizable | 67 |
| 3.2.3. SITUACIÓN ACTUAL | 67 |
| 3.2.4. CARACTERÍSTICAS QUE FOMENTA EL PLANEAMIENTO VIGENTE | |
| 3.2.4.1. Ordenación y zonificación de la estructura urbana | 69 |
| 3.2.4.2. Evolución de la estructura urbana | 70 |
| 3.2.5. PROPUESTA DEL NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN | 71 |
| 3.2.6. DIAGNOSIS PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO | 72 |

3.2.1. INTRODUCCIÓN

El Planeamiento Urbanístico y la gestión del territorio, entendida también como los usos del suelo, es uno de los puntos que presenta una mayor relevancia a todos los niveles: económicos, políticos y ambientales, ya que se trata de una poderosa herramienta que permite potenciar el papel que la función pública puede ejercer para alcanzar un desarrollo más sostenible.

El suelo se considera como un recurso susceptible de usos diversos y alternativos, debido a ello y a la fuerte demanda derivada del desarrollo poblacional y económico, soporta presiones crecientes y variadas.

En ocasiones, los usos pretendidos no son los más adecuados a las características naturales del entorno y en otras muchas resultan incompatibles entre sí, de ahí la necesidad de elegir la mejor asignación que debe darse a cada área impidiendo o condicionando la implantación de otros posibles usos incompatibles.

La ordenación del territorio, se constituye como uno de los pilares esenciales para cualquier sociedad, ya que intenta racionalizar el uso de los recursos naturales en el contexto de su espacio geográfico, con la finalidad de incrementar el nivel de bienestar del territorio, cuya meta final es alcanzar un desarrollo sostenible o equilibrado, ya que una inadecuada planificación territorial puede llegar a acarrear nefastas e irreversibles consecuencias.

3.2.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El término municipal de Xirivella, en materia urbanística y como instrumento de planeamiento se rige por el planeamiento aprobado definitivamente el 9 de junio de 1993.

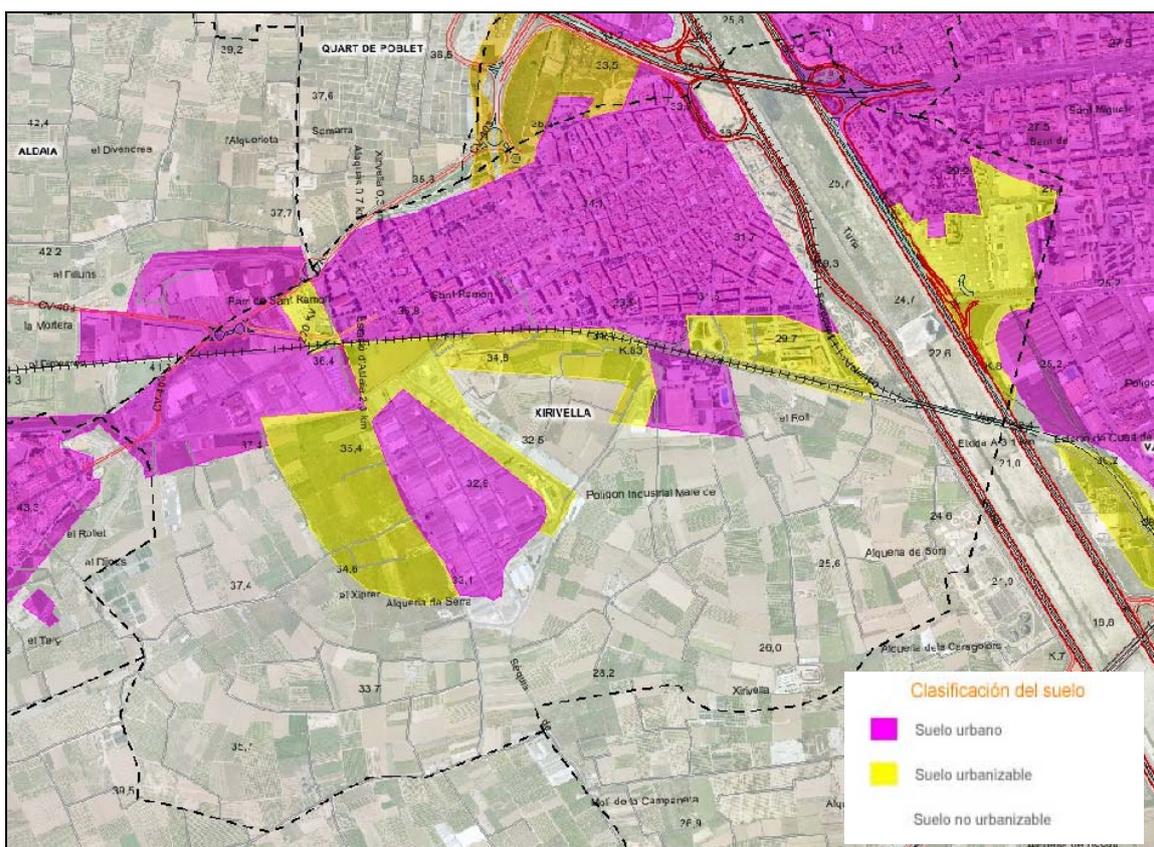
Actualmente, está en fase de revisión un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), el cuál asume todos y cada uno de los condicionantes impuestos por la normativa vigente en esta materia.

Las 516 Ha de suelo del término municipal de Xirivella quedan clasificadas según el planeamiento vigente en las siguientes categorías:

- ☞ Suelo urbano
- ☞ Suelo urbanizable programado
- ☞ Suelo no urbanizable protegido

A continuación se muestra gráficamente la clasificación del suelo del término municipal obtenida de la cartografía temática de la Comunidad Valenciana (Conselleria de Territorio y Vivienda).

Figura 1. Clasificación del suelo del término municipal de Xirivella.



Fuente: Cartografía temática C.V. (Conselleria de Territori i Vivienda). 1998

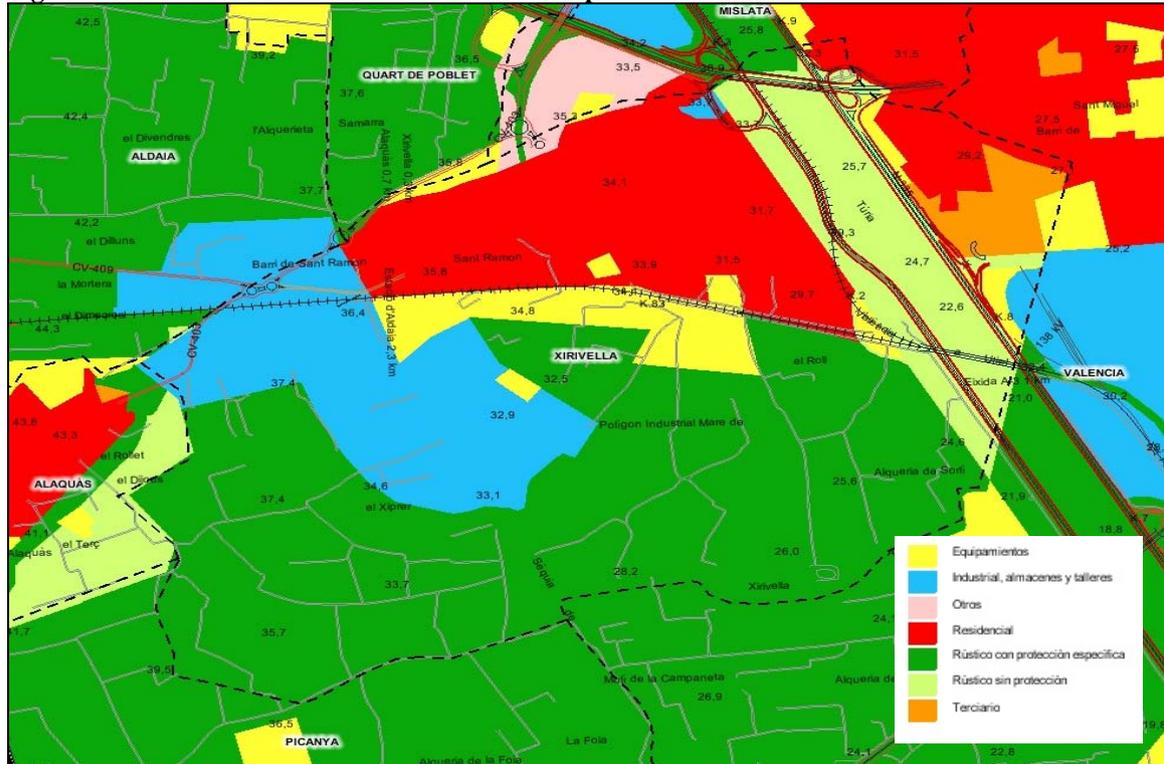
La distribución de las superficies queda establecida de acuerdo con el vigente Planeamiento de la siguiente forma:

Tabla 1: Clasificación del suelo en el municipio de Xirivella

| | Superficie(Ha). |
|-------------------------------------|------------------------|
| Suelo Urbano | 166 |
| Suelo Urbanizable programado | 71 |
| No Urbanizable protegido | 279 |
| TOTAL | 517 |

Fuente: Plan General Xirivella

A continuación, en la figura adjunta se muestra de forma gráfica la calificación del suelo del término municipal.

Figura 2. Calificación del suelo del término municipal de Xirivella.

Fuente: Cartografía temática C.V. (Conselleria de Territori i Vivienda). 1998

3.2.2.1. SUELO URBANO

Quedan incluidas como suelo urbano las siguientes zonas del término municipal:

- Zona 1: Núcleo antiguo. Hace referencia al núcleo urbano tradicional, compuesto por edificaciones de poca altura, en su mayoría de 1 a 4 alturas.
- Zona 2: Ensanche. Ocupa la zona de ensanche urbano del núcleo anterior, integrando los barrios Sant Josep, Monte Piedad y Sant Ramón. Se caracteriza por presentar edificaciones de 1 o 2 pisos, aunque en algunos puntos específicos se observan bloques de 5 y 7 alturas.
- Zona 3: Periferia. Por su parte norte comprende hasta el límite del término municipal, por el sur hasta el límite de la vía del ferrocarril y por el este la totalidad de suelo urbanizable que va hasta el límite municipal, incluyendo el que está al otro lado del nuevo cauce del Túrria. En estas zonas del municipio predominan las edificaciones de bloque.
- Zona 4: Industrial y almacenes.

La distribución de superficies del suelo urbano aparece reflejada en la tabla adjunta.

Tabla 2. Distribución suelo urbano. Planeamiento 1993

| Área | Uso | Superficie (Ha) |
|--|-------------|-----------------|
| Núcleo urbano antiguo y ensanche | Residencial | 95,09 |
| Barrio la Luz y Jardines del Cid | | 16,05 |
| Total residencial | | 111,145 |
| Polígono Industrial Virgen de la Salud | Industrial | 28,68 |
| Ctra Torrente | | 22,41 |
| Feycu | | 1,84 |
| Vara de Quart | | 2,14 |
| Total industrial | | 55,086 |
| TOTAL SUELO URBANO | | 166,227 |

Fuente: Revisión Plan general Xirivella

3.2.2.2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Hace referencia al que puede transformarse en urbano a través de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales.

Respecto al suelo urbanizable programado del término municipal de Xirivella se establecen los siguientes sectores:

- Sector A: Terciario comercial, situado en el margen izquierdo entre el barrio de la Luz, la calle Tres Forques, la V-30 y el límite del término municipal y la Casa de la Misericordia.
- Sector B. Residencial, localizado en la Av. Constitución, entre los ferrocarriles Valencia-Utiel y Valencia-Liria.
- Sector C: Almacenes, situado al Este del Polígono Industrial Virgen de la Salud.
- Sector D: Almacenes-industrial, localizado al Oeste del Polígono Industrial Virgen de la Salud.
- Sector E: Almacenes, localizado al Oeste del casco urbano.

En la tabla adjunta se muestra la distribución de superficies en función de los diversos sectores de suelo urbanizable programado existentes.

Tabla 3. Distribución suelo urbanizable programado. Planeamiento 1993

| Área | Uso | Superficie (Ha) |
|---|---------------------------|-----------------|
| B. | Residencial baja densidad | 7,77 |
| A. | Terciario-comercial | 12,05 |
| C. | Almacén | 5,05 |
| D. | Almacén | 25,24 |
| E. | Almacén | 2,63 |
| Sistemas generales | | 18,27 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO | | 71,01 |

Fuente: Revisión Plan general Xirivella

3.2.2.3. SUELO NO URBANIZABLE O RÚSTICO

Está integrado por todos aquellos suelos que, o bien debido a sus propias características deben ser excluidos de todo proceso de transformación urbana, o bien su desarrollo no resulta necesario desde las perspectivas previsibles

Bajo la categoría de Protección Agrícola se encuentra incluido la mayor parte del suelo comprendido entre el trazado de la línea de tren Valencia-Utiel y el límite con los términos municipales de Valencia, Picaña y Alaquas.

A continuación se muestra en la tabla adjunta la distribución detallada de su superficie:

Tabla 4. Distribución suelo no urbanizable protegido. Planeamiento 1993

| Zona | Superficie (Ha) |
|---|-----------------|
| Agrícola | 234,11 |
| Sistemas generales en suelo no urbanizable | 45,28 |
| TOTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO | 279,39 |

Fuente: Revisión Plan general Xirivella

3.2.3. SITUACIÓN ACTUAL

La mayor parte de la superficie del término municipal está ocupada por cultivos (hortalizas y cítricos), representando aproximadamente el 44%. El 43,4% del suelo está ocupado por usos urbanísticos, ya sea residencial, industrial o otros. Destacar a su vez el Nuevo cauce del Túria que ocupa una extensión de 25,86 Ha, lo que representa aproximadamente un 5% del suelo del término.

Se muestra a continuación de manera pormenorizada los usos del suelo y la superficie destinada a cada uno de ellos:

Tabla 5. Usos del suelo

| Usos | Superficie (Ha) | Porcentaje (%) |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| Residencial | 105,99 | 20,5 |
| Industrial | 91,35 | 17,66 |
| Equipamientos | Educativo | 5,50 |
| | Polideportivo | 6,81 |
| | Cementerio | 1,30 |
| Infraestructuras | 32,24 | 6,23 |
| Terciario | 8,75 | 1,69 |
| Zona verde (Jardín Pablo Iglesias) | 4,64 | 0,90 |
| Nuevo cauce del río Túria | 25,86 | 5,00 |
| Cultivos hortalizas | 141,50 | 27,36 |
| Cultivos cítricos | 85,53 | 16,54 |
| Invernaderos | 0,15 | 0,03 |
| Descampados-eriales | 7,59 | 1,47 |
| TOTAL SUELO | 517,21 | |

Fuente: Revisión Plan general Xirivella

Prácticamente la totalidad del suelo establecida en el vigente planeamiento se encuentra ejecutado. Únicamente dentro del suelo urbano existen algunas parcelas o solares sin edificar entre los que destaca el solar conocido como FEYCU (nombre de la antigua fábrica ya desaparecida), y algunas parcelas al Oeste junto al polígono de Zamarra que lindan con suelo no urbanizable

La totalidad del suelo urbanizable se encuentra ejecutada, por tanto cualquier tipo de expansión es posible únicamente reclassificando suelo no urbanizable. A continuación se detallada el estado del suelo urbanizable programado:

- Sector A. Uso terciario-comercial. Este sector se encuentra ejecutado en su totalidad.
- Sector B. Uso residencial. En 1998 se aprueba su plan parcial. Se encuentra urbanizado el 80% del sector.
- Sector C. Almacén. Su Plan parcial se aprueba en 1993. El sector se encuentra ejecutado en su totalidad
- Sector D. Almacén- Industrial
- Sector E. Almacén. Aprobada la homologación y el Plan parcial desde el año 2.000.

3.2.4. CARACTERÍSTICAS QUE FOMENTA EL PLANEAMIENTO VIGENTE

3.2.4.1. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

El casco urbano de Xirivella se asienta sobre terrenos prácticamente planos. La altitud sobre el nivel del mar es de 30 m. Debido a su localización y situación podría decirse que se asimila a una especie de barrio de la ciudad de Valencia, pegado a ella al final de la Avda del Cid.

El municipio se encuentra atravesado por importantes infraestructuras de comunicación, generando a su paso una serie de afecciones territoriales e impactos ambientales derivados del tránsito que soportan. Las principales vías de comunicación existentes y proyectadas son.

- Autovía de Madrid- Valencia A-3 por el NE del núcleo urbano y que cuenta con el un enlace con la autovía V-30
- La carretera autonómica CV-4035 que comunica con la autovía A-3
- La carretera autonómica CV-403 que atraviesa el núcleo urbano
- Línea férrea de cercanías Valencia-Utiel y línea Xirivella- l’Alter-Quart de Poblet
- Vías pecuarias que atraviesan el termino

Como barrera física, reseñar que el Nuevo Cauce del Túria atraviesa el término municipal de Norte a Sur, dividiendo el municipio en dos zonas:

- Margen Este del río: zona del barrio de la Luz
- Margen Oeste del río. Zona de la Xirivella tradicional

Figura 3: Casco urbano de Xirivella.



Fuente: Infocidad

3.2.4.2. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

El núcleo de población se fue formando a lo largo del barranco, hoy en día el Nuevo Cauce del Túria, dirigiéndose hacia el Camí de Picanya (hoy C/ Valencia) y hacia el antiguo brazo del Camí de Samarra (hoy C/ Mare de Deu de la Salut) hasta la carretera nueva de Torrent (Camí Nou), mediante calles de trama perpendicular más o menos regular.

Posteriormente, la población crece hacia Alaquas mediante el Barri de Sant Ramon, Sant Josep y Mont de Pietat, etc.

A principios de la década de los 60 se lleva a cabo una actuación marginal que da lugar al actual Barrio de la Luz, produciéndose la segregación física respecto al resto de Xirivella como consecuencia de la obra del Nuevo cauce del Túria, paralizando una tendencia de crecimiento hacia Valencia.

Actualmente y según el planeamiento vigente no existe suelo disponible para el crecimiento de la estructura urbana.

3.2.5. PROPUESTA DEL NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, actualmente en fase de estudio, plantea un modelo territorial que propone los siguientes proyectos de paisaje urbano y territorial:

- Expansión urbana Alqueria Alta. Es la única transformación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable que se propone. El objetivo principal es cubrir las necesidades de viviendas de protección oficial previstas.
- Renovación urbana del polígono de Zamarra. Actualmente es un polígono industrial y se plantea transformarlo a terciario y residencial al objeto de superar la barrera que supone la línea férrea cuando atraviesa el eje de Camí Nou.
- Recuperación del centro histórico. Se propone un conjunto de acciones orientadas a mejorar la calidad paisajística urbana del núcleo histórico.
- Mejora ambiental zona Avda de la Pau. Se propone un conjunto de acciones orientadas a mejorar el entorno al presentar algunos signos de degradación.
- Revisión de la movilidad urbana y urbanización. Se propone un conjunto de acciones orientadas a revisar el modelo de movilidad existente, facilitando el transporte público, los itinerarios de viandantes, los sentidos de circulación y modificaciones de urbanización asociados.
- Mejora rotacional. Se propone la revisión de las dotaciones existentes y la identificación de aquellas nuevas necesidades.
- Revalorización del paisaje de L'Horta. Se prevé la realización de un Plan Especial de protección de L'Horta.
- Intervención en el Puente de Xirivella. El objetivo es la mejora del nudo de tránsito existente en el Puente de Xirivella.
- Intervención en el Puente comercial. Se trata de aprovechar el puente del tranvía para convertirlo en una pasarela de viandantes.

3.2.6. DIAGNOSIS PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

⇒ ES NECESARIA LA APROBACIÓN DE UN NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

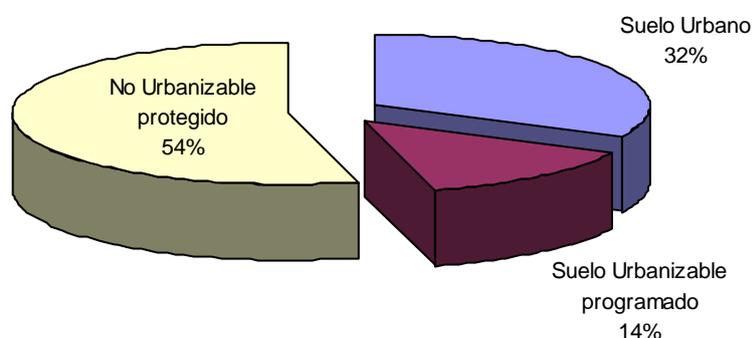
Debido a que prácticamente la totalidad del suelo según el vigente planeamiento se encuentra ejecutado y con el fin de integrar y actualizar toda la normativa vigente referente al planeamiento urbanístico y usos del suelo en el municipio de Xirivella, es necesario llevar a cabo por parte de las autoridades locales la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, teniendo como eje fundamental en todos sus aspectos un desarrollo más equilibrado del territorio y más sostenible del municipio.

En conclusión, se debe dotar al municipio de una normativa urbanística clara y sencilla, estableciendo, por una parte, una normativa general (edificación, usos, etc.) que garantice unos estándares de edificación adecuados, y por otra, proteger el patrimonio natural, cultural e histórico del municipio.

⇒ APROXIMADAMENTE MÁS DEL 50% DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL ES SUELO NO URBANIZABLE

El término municipal de Xirivella cuenta con una superficie de 516,63 Ha, de las cuales 279,39 Ha corresponden a suelo no urbanizable.

Clasificación del suelo



De las 279,39 Ha correspondientes a suelo no urbanizable 45,28 corresponden a sistemas generales, siendo el resto suelo no urbanizable de protección agrícola.

Reseñar que en el término municipal no existen áreas de vegetación natural ni áreas de alto valor paisajístico.

⇒ ACTUAR SOBRE LAS PARCELAS LIBRES EXISTENTES

Únicamente dentro del suelo urbano existen algunas parcelas o solares sin edificar entre los que destaca el solar conocido como FEYCU y algunas parcelas al Oeste junto al polígono de Zamarra que lindan con suelo no urbanizable.

Sobre estas parcelas y/o solares es necesario actuar realizando operaciones de acabado del vigente planeamiento, aunque va a ser necesaria la reclasificación de suelo no urbanizable con el fin de lograr un crecimiento urbano e industrial del municipio debido a la importancia que ello adquiere dentro de la economía local, siempre y cuando se lleva a cabo mediante criterios de racionalidad, sostenibilidad y de protección de l'Horta.

⇒ EXISTE UNA BARRERA FÍSICA QUE DIVIDE EL TÉRMINO MUNICIPAL EN DOS ZONAS

Como consecuencia de la construcción del Nuevo cauce del Túria, el término municipal se encuentra dividido en dos zonas:

- Zona del barrio de la Luz, en el margen Este del río
- Zona de la Xirivella tradicional, en el Margen Oeste del río.

Actualmente, el barrio de la Luz se encuentra fusionado en la trama urbana de la ciudad de Valencia, siendo prioritario resolver el problema de comunicación existente entre ambas zonas.

⇒ NECESARIO EL ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN MÁS RESTRICTIVAS DE L'HORTA

La importancia económica de la agricultura está siendo desplazada en forma creciente por el desarrollo industrial, como consecuencia de la proximidad del municipio a la capital de provincia, Valencia. Es necesario por tanto la revalorización del paisaje de L'Horta mediante el establecimiento de un Plan Especial de Protección.

⇒ LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO NO MANTIENEN LAS TIPOLOGÍAS TRADICIONALES

Parte de las edificaciones existentes en la zona más antigua del casco urbano, han ido sustituyéndose con el paso del tiempo, produciéndose esta sustitución de forma caótica sin mantener las tipologías tradicionales, por lo que es preciso por un lado mantener y potenciar la morfología edificatoria tradicional, fundamentalmente en la zona del casco antiguo, a la vez de dar coherencia a la integración de nuevas unidades periféricas, al objeto de recuperar el centro histórico