

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CHIVA

PROMOTOR:



Ayuntamiento de Chiva

*Plaza Gil Escartí, S/N, 46370
Chiva, Valencia*

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Autor del proyecto:

*C/ En Sanç, nº 3 – Pta. 1. 46001
València. Tlf. 96 368 55 53 / 663
394 757. <https://grupodayhe.es/>*

info@grupodayhe.com

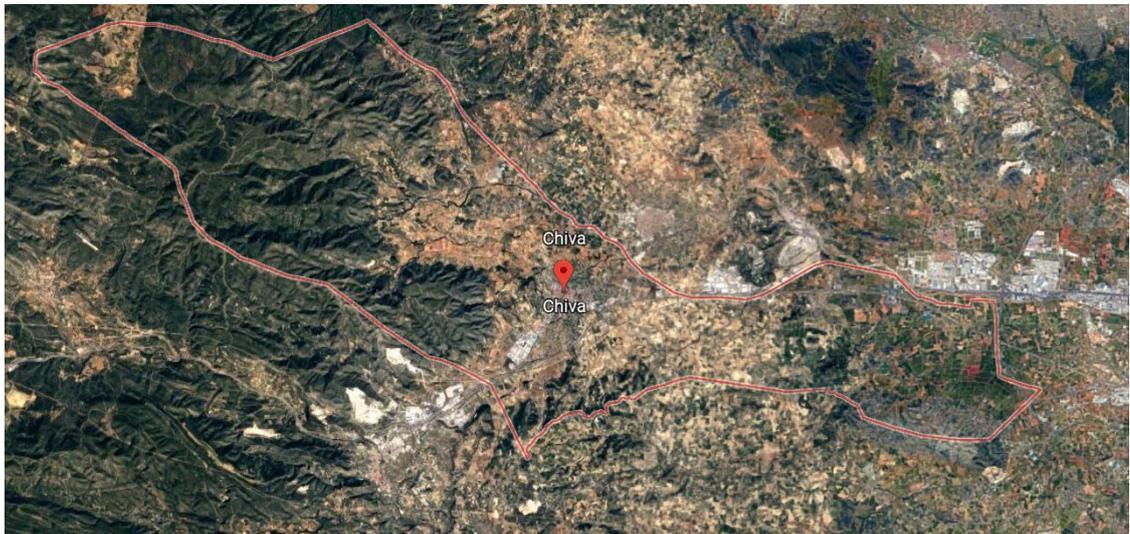
*Alejandro Navarro Maeztu.
Arquitecto col. nº 5.614.*



1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Chiva está iniciando el proceso de elaboración del Plan General del municipio que establezca el régimen urbanístico de todo su territorio. Por este motivo, previamente al comienzo de la tramitación de los documentos encaminados a obtenerlo, se formula la presente consulta previa a la ciudadanía para que se pronuncie sobre los primeros aspectos básicos de las propuestas de ordenación urbana a desarrollar. Para ello, se parte de las siguientes premisas básicas:

- El Municipio de Chiva se rige actualmente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.), que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Valencia en sesión de 21 de septiembre de 1983 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha de 22 de octubre de 1983. Desde entonces no se ha realizado un Plan General de Ordenación Urbana para Chiva que defina el desarrollo urbanístico del municipio a largo plazo.
- En la actualidad la legislación urbanística vigente en la Comunidad Valenciana, el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, es distinta a la legislación que en su día se utilizó para la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Chiva.





2. PROBLEMAS A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

Se han detectado como principales cuestiones a resolver por el Plan General las siguientes:

- Planeamiento vigente. El actual régimen urbanístico fue aprobado en 1983 y desde entonces se han redactado multitud de modificaciones puntuales y ordenanzas. Esto hace imprescindible generar un planeamiento que defina el desarrollo urbanístico del municipio a largo plazo.
- Regularización. Existen numerosas urbanizaciones y edificaciones situadas en el ámbito municipal cuya situación legal y administrativa necesita una regularización y que, además, por la falta de servicios adecuados, están produciendo impactos negativos en el territorio.
- Infraestructuras. La urbanización inadecuada de los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable sin regularizar se apoya en una red de infraestructuras viarias de comunicación basadas en una red de caminos agrícolas relacionados con la trama parcelaria, y carencias de servicios urbanos en general.
- Suelo destinado a actividades económicas. El territorio municipal adolece de suelo suficiente para acoger nuevas actividades económicas, tanto industriales como logísticas o terciarias.
- Ordenación del territorio municipal: quedan pendientes de resolver cuestiones territoriales como el tratamiento de los espacios protegidos, las diversas afecciones provocadas por las infraestructuras y otros elementos territoriales, la integración de futuras inversiones en materia de producción energética libre de emisiones, el correcto tratamiento del paisaje o las precauciones arqueológicas en posibles zonas de nuevo desarrollo.
- Patrimonio Cultural: el municipio carece de un Catálogo de Protecciones completo que sirva para proteger y preservar sus bienes culturales.

3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN

Se considera necesario y oportuno acometer la revisión del planeamiento urbanístico general de Chiva por los siguientes motivos principales:

1. El Municipio de Chiva necesita un instrumento de ordenación urbana actualizado acorde a las necesidades presentes y futuras. que defina el desarrollo urbanístico del municipio a largo plazo.
2. También por eso mismo, el municipio carece actualmente de un catálogo de bienes y espacios protegidos: naturales, culturales, paisajísticos, arqueológicos, etc
3. Los problemas detectados, citados en el apartado anterior, tienen difícil tratamiento con el régimen urbanístico actualmente vigente.

Por todo ello, se considera necesaria la redacción de un Plan General Estructural y un Plan de Ordenación Pormenorizada para el municipio, que permita consolidar y sustituir adecuadamente las edificaciones en el casco antiguo y las áreas urbanas, distribuir las zonas de nuevo desarrollo para favorecer un crecimiento comedido y racional de las áreas residenciales y de actividades económicas, ordenar el suelo no urbanizable de manera eficaz y sostenible, así como proteger todos aquellos elementos que dan valor al municipio.



4. OBJETIVOS DEL PLAN

Los objetivos que motivan la redacción del Plan General de Chiva, además de la solución particular a los problemas antes indicados, es dotar al municipio de un instrumento de planeamiento propio capaz de adecuar la ordenación del territorio a los fines siguientes:

- Plantear un crecimiento ordenado, sostenible y compacto, acorde con las necesidades reales de la población y de la economía.
- Establecer una convivencia armónica de la población con los usos del suelo y las actividades económicas.
- Garantizar la viabilidad del medio rural.
- Preservar y potenciar la diversidad biológica.
- Preservar la identidad y la calidad del paisaje.
- Garantizar la Integración de los núcleos urbanos en el paisaje de su entorno.
- Garantizar la igualdad de las condiciones de vida en el conjunto del territorio.
- Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Mejorar las conectividades internas y externas del territorio.
- Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo.
- Prever en cantidad suficiente y adecuada de suelo para actividades económicas.

La aproximación al cumplimiento de estos objetivos supone un desarrollo acorde al modelo territorial que se pretende crear en la Comunitat Valenciana.

5. OBJETO DE LA CONSULTA

Valiéndose de la información básica expuesta, se solicita a la ciudadanía de Chiva que aporte la información que considere oportuna para ser tratada desde el Plan General del municipio cuya revisión se inicia. Si bien no se pretende establecer un sistema rígido de recogida de información, con el fin de facilitar la formulación de las propuestas, éstas podrían agruparse en varias categorías generales:

- Principales problemas detectados en el casco urbano, en las áreas residenciales externas al mismo y en el término municipal en general.
- Equipamientos y servicios necesarios o convenientes.
- Preferencias en la ubicación de los posibles crecimientos del área urbanizada, tanto residenciales como destinados a actividades económicas (industrias, almacenes, comercios, etc.)
- Elementos, espacios, construcciones, edificios, parajes que se considere que merecen una especial protección o tratamiento.



- Preferencias en las tipologías de edificios a construir en adelante: viviendas plurifamiliares entre medianeras o en edificación abierta, casas de pueblo, adosados, chalets, pisos en edificios plurifamiliares, etc.

Esta consulta no se trata en ningún caso de un procedimiento cerrado, sino del primer paso del proceso de participación pública que acompañará a la elaboración del Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada de Chiva. Tampoco se pretende el manejo de conceptos especializados del urbanismo, sino que la ciudadanía se exprese con su propio lenguaje.

Se llama en este momento inicial a la población a pronunciarse en los aspectos más generales y básicos, ideas de principios, que durante el transcurso de los trabajos de definición del plan irán ganando en precisión y complejidad.

6. INFORMACIÓN GRÁFICA

Para facilitar la comprensión del punto de partida del nuevo Plan a elaborar, acompaña a este escrito un plano con la distribución básica de usos del suelo actualmente en el término municipal de Chiva.



**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DE CHIVA (VALENCIA)**



AJUNTAMENT DE
CHIVA

EQUIPO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Por el equipo redactor:
Alejo/Neuro/Mancha
Arquitectos CA 1514

PLANO:
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA: 0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 km

Clasificación del suelo

- SNU-C
- SNU-P
- SU
- SUZ

Urbanizaciones Irregulares