Metas + Propuestas
ESTRATEGIA TERRITORIAL
COMUNITAT VALENCIANA

Suelo

Objetivo 23

Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo



Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Análisis y potencialidades

Objetivo 2

Objetivo 23 Introducción

Los debates sobre lo que debe ser un crecimiento urbanístico sostenible han ocupado el interés público durante los últimos años, periodo en el que, tanto en España como en la Comunitat Valenciana, ha tenido lugar un gran crecimiento del suelo artificial, o sellado, entendido éste como el ocupado por usos residenciales, industriales, terciarios, infraestructuras, actividad minera, zonas verdes urbanas y deportivas, entre otros.

Este incremento del suelo urbanizado, con ser importante para la actividad económica y la creación de empleo, ha generado algunas externalidades negativas que es necesario corregir para alcanzar mayores cuotas de eficiencia territorial y un consumo más racional de los recursos naturales en general y, en particular, del suelo por ser un recurso no renovable.

Con el punto de mira en la ciudad mediterránea tradicional, rica en cuanto a la variedad de tipologías edificatorias, compacidad, mezcla de usos e integración social, como también es reconocido por la legislación urbanística y territorial vigente, la Estrategia Territorial propone un esquema general de crecimiento adaptado para cada municipio donde el primer factor de limitación es la propia capacidad de acogida del territorio. Es decir, no puede haber crecimientos urbanísticos que menoscaben la funcionalidad de la Infraestructura Verde, entendida ésta como el sistema estructurante básico del territorio.

Una vez superado este factor limitador, se propone un crecimiento urbanístico, orientativo y no impositivo, relacionado con el incremento de la población esperada en el municipio para el periodo de vigencia de su Plan General, corregida por criterios de equidad territorial, los objetivos de vertebración de la Comunitat Valenciana y un factor de flexibilidad que prevea circunstancias sobrevenidas en el mercado del suelo y evite procesos de especulación sobre el mismo.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Análisis y potencialidades

El crecimiento del suelo artificial a la par con el crecimiento económico

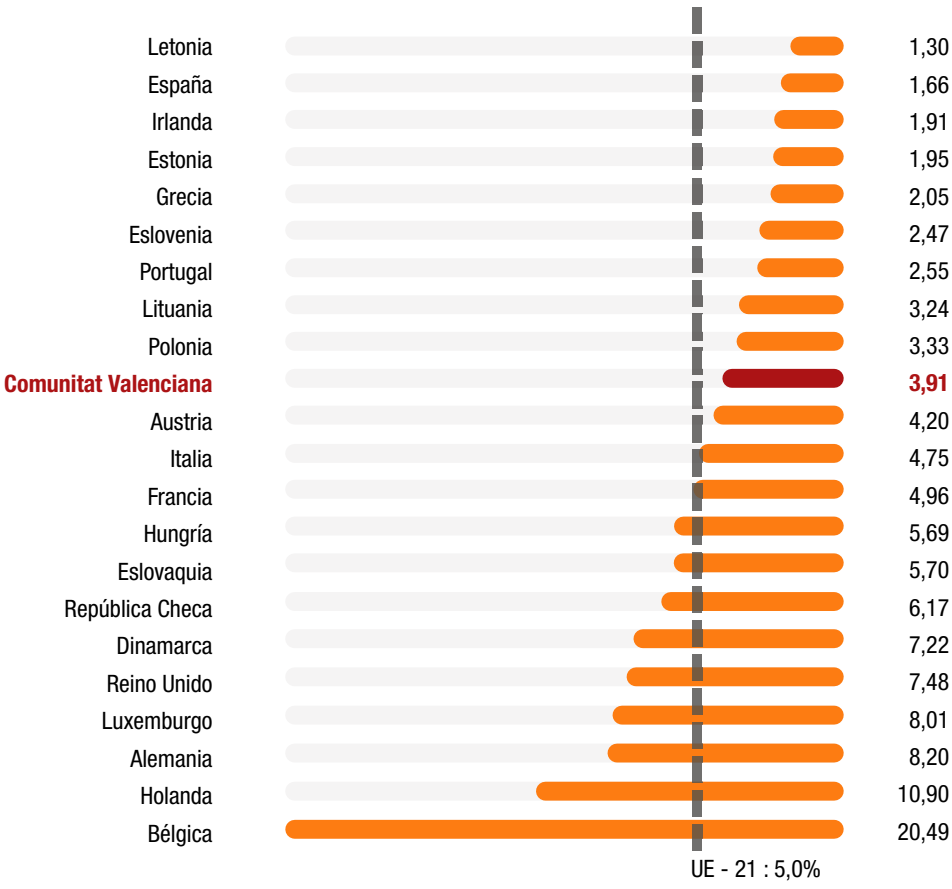
La Comunitat Valenciana, al igual que los territorios españoles más dinámicos desde el punto de vista económico y demográfico, ha experimentado entre 1987 y 2006 un crecimiento aproximado del 80% del denominado suelo artificial o sellado. Según la fuente de estos datos, el proyecto CORINE LAND COVER de la Agencia Europea de Medio Ambiente, por este tipo de suelo se entiende aquel que se utiliza para albergar los usos residenciales, económicos y de infraestructuras en el territorio. Partiendo de los datos del periodo 2000-2006 se está en condiciones de afirmar que éste es un crecimiento elevado, por encima de los registrados en Europa y España durante este ciclo temporal, en el cual la Comunitat Valenciana ha visto aumentar su PIB y la generación de empleo por encima de las medias de los entornos territoriales mencionados. No obstante, este crecimiento se ha ralentizado por la crisis inmobiliaria desde el año 2007.

La proporción de suelo artificial está próxima al 5% del territorio

Estas pautas de crecimiento han elevado el porcentaje total de suelo artificial, o sellado, desde el 2,7% de 1987 al 3,9% de 2000 y al 4,7% de 2006. Es decir, del total del suelo de la Comunitat Valenciana, el 95% lo constituyen los terrenos agrícolas, forestales y las láminas de agua. Si se compara con otros territorios europeos con densidades de población del mismo orden de magnitud (219 hab./km^2) se comprueba que países como Bélgica (20% del territorio), Holanda (11%), Dinamarca (7,2%), etc., están mucho más urbanizados que la Comunitat Valenciana, incluso Francia que tiene una densidad de población equivalente a la mitad de la valenciana, tiene una mayor superficie de suelo sellado, el 5% en el año 2000. Respecto a otras regiones españolas, Cataluña, Illes Balears y la Comunidad de Madrid también tienen una mayor proporción del suelo ocupado por usos artificiales.

Suelo ocupado por usos artificiales en Europa, 2000. (%)

Fuente: Agencia Europea del Medio Ambiente.



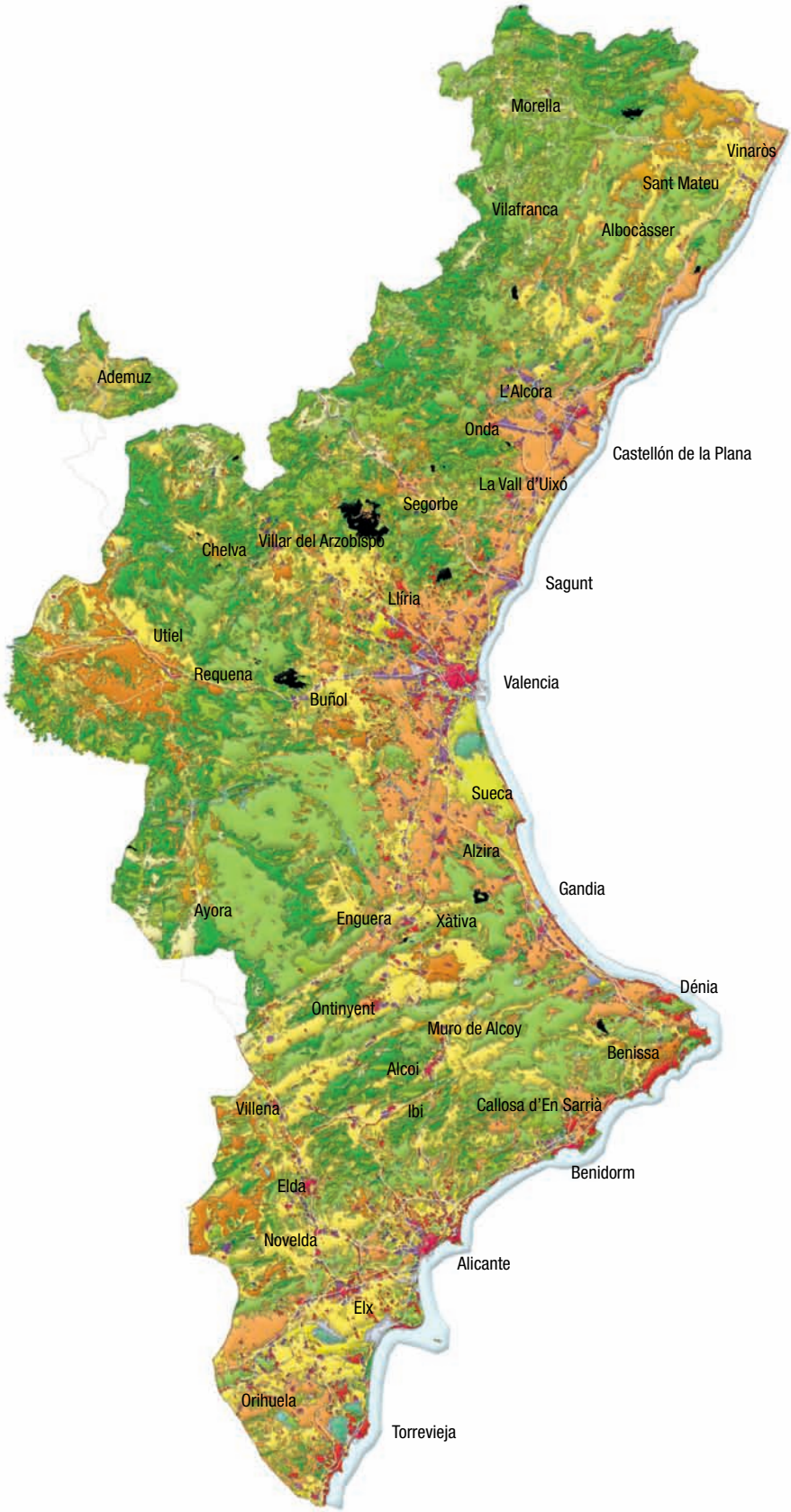
Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Análisis y potencialidades

Usos del suelo, 2006

Fuente: Corine Land Cover.

- Tejido urbano continuo
- Tejido urbano discontinuo
- Zonas industriales o comerciales
- Redes viarias, ferroviarias y terrenos asociados
- Zonas portuarias
- Aeropuertos
- Zonas de extracción minera
- Escombreras y vertederos
- Zonas en construcción
- Zonas verdes urbanas
- Instalaciones deportivas y recreativas
- Tierras de labor en secano
- Terrenos regados permanentemente
- Arrozales
- Viñedos
- Frutales
- Olivares
- Prados y praderas
- Cultivos anuales asoc. con cultivos permanentes
- Mosaico de cultivos
- Terrenos principalmente agrícolas
- Sistemas agroforestales
- Bosques de frondosas
- Bosques de coníferas
- Bosque mixto
- Pastizales naturales
- Landas y matorrales mesófilos
- Matorrales esclerófilos
- Matorral boscoso de transición
- Playas, dunas y arenales
- Roquedo
- Espacios con vegetación escasa
- Zonas quemadas
- Glaciares y nieves permanentes
- Humedales y zonas pantanosas
- Turberas y prados turbosos
- Marismas
- Salinas
- Zonas llanas intermareales
- Cursos de agua
- Láminas de agua
- Lagunas costeras
- Estuarios

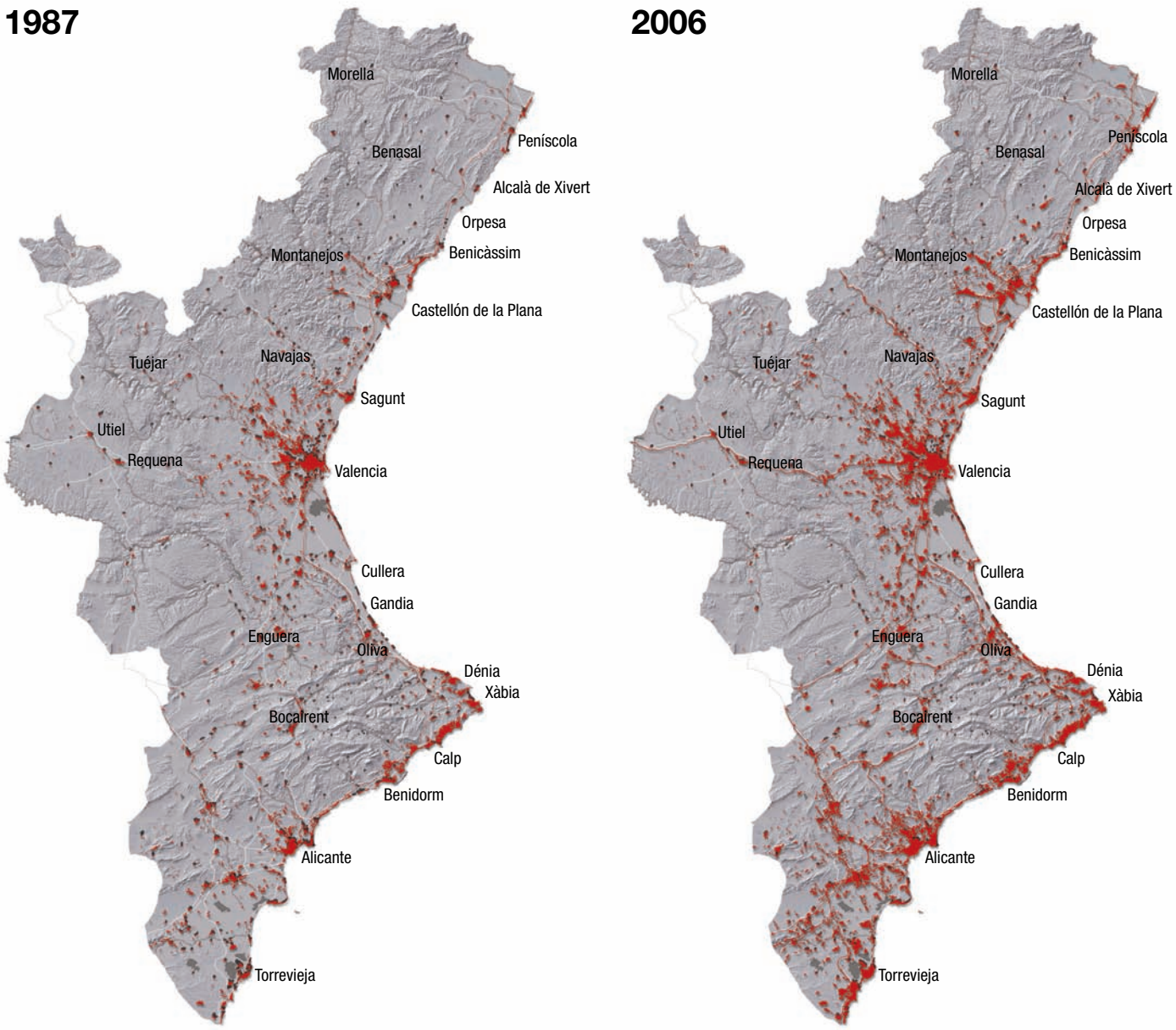


Objetivo 23 **Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo**

Análisis y potencialidades

Cambios en los usos del suelo artificial

Fuente: Corine Land Cover.



Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

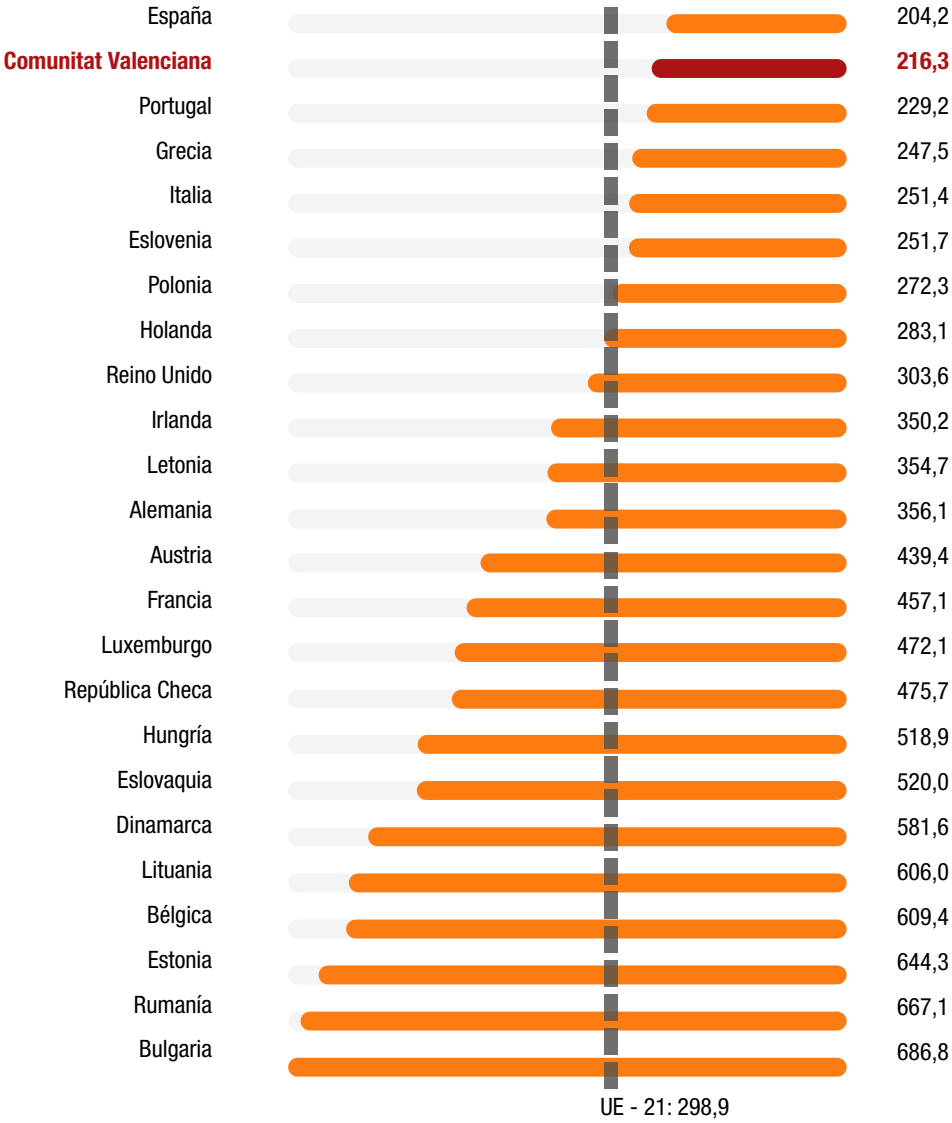
Análisis y potencialidades

La intensidad de urbanización está por debajo de la media europea

El indicador más correcto para efectuar comparaciones es la referencia de suelo por habitante, indicador para el que el último dato disponible es el del Corine Land Cover 2000. En esa fecha, la proporción de suelo sellado por habitante en la Comunitat era de 216 m^2/hab., comparable a la media española (206 m^2/hab.), y muy por debajo de territorios como Aragón (249 m^2/hab.), Castilla-La Mancha (322 m^2/hab.) o Murcia (256 m^2/hab.). Si la comparación se realiza con países europeos, Bélgica (609 m^2/hab.), Dinamarca (581 m^2/hab.), Reino Unido (303 m^2/hab.) o Francia (457 m^2/hab.) están muy por encima de la intensidad de urbanización de la Comunitat Valenciana, siendo la media europea de unos 300 m^2/hab. El caso extremo de urbanización de las sociedades avanzadas son los Estados Unidos con tasas de artificialización en torno de los 800 metros cuadrados por habitante.

Consumo de suelo para actividades urbanísticas en Europa, 2000. (m^2/hab.)

Fuente: Agencia Europea del Medio Ambiente.



El tejido urbano disperso ha crecido más que el continuo

No obstante, cuando se habla de suelo artificial o transformado, hay que evitar la simple adscripción de este tipo de suelo al de uso urbano o residencial. En concreto, y para el año 2006, el 65% de este suelo artificial es para uso urbano-residencial (unas 72.000 ha.), mientras que el resto se distribuye en un 16% de suelo para actividades económicas (industrial y terciario), el 8% a infraestructuras y el resto a otros usos. Dentro de los usos urbanos, lo realmente relevante es la proporción entre suelo urbano continuo y discontinuo, habiendo pasado este último de un 50% en 1987 a un 57% del total del suelo urbano en 2006. El intenso crecimiento del tejido disperso amenaza el tradicional modelo de ciudad mediterránea, la cual representa un modelo urbano ahorrador de suelo, agua y energía, es más eficiente y menos costosa de mantenimiento y favorece los procesos de cohesión social en el territorio.

Costes económicos y sociales de la dispersión

Fuente: Garbiñe, H (2007).

Costes económicos y sociales de la dispersión	
Costes directos	Urbanización pública del suelo
	Acometida de servicios
Costes indirectos	Consumo del suelo. Artificialización
Costes de mantenimiento	Mantenimiento de la urbanización pública
	Mantenimiento de servicios
Gastos corrientes	Transporte
	Prestación de servicios
	Efectos medioambientales
	Cambios de modo de vida

Costes públicos y privados de mantenimiento en una urbanización de chalés adosados y en un bloque compacto

Fuente: Garbiñe, H (2007).

Conceptos asociados a los costes públicos de mantenimiento	
Aguas y saneamiento	2 veces mayor en baja densidad
Alumbrado público	2 veces mayor en baja densidad
Urbanización pública	4 veces mayor en baja densidad
Limpieza pública	4 veces mayor en baja densidad
Coste total urbanización	**3 veces mayor en baja densidad**
Coste vivienda/año	**7 veces mayor en baja densidad**

Conceptos asociados a los costes privados de mantenimiento	
Calefacción/vivienda	1,3 veces mayor en baja densidad
Consumo de agua/vivienda	1,8 veces mayor en baja densidad
Electricidad/vivienda	1,3 veces mayor en baja densidad
Seguridad	—
Uso transporte privado/vivienda*	2,5 veces mayor en baja densidad
Mantenimiento urbanización/C/vivienda	2 veces mayor en baja densidad
Coste vivienda/año	**2 veces mayor en baja densidad**

* Se ha estimado dos coches por vivienda para cada chalé adosado y de uno por vivienda para la urbanización en centro urbano.

Gran incremento de las zonas verdes urbanas y las de nueva construcción

Por otra parte, llama mucho la atención los crecimientos de las zonas verdes urbanas, con cifras superiores al 200% en este periodo. Esto es debido fundamentalmente a dos razones: el aumento de los campos de golf y las zonas verdes de los nuevos crecimientos de los municipios, lo cual demuestra que se está urbanizando con unos parámetros de calidad considerablemente mejores que en periodos anteriores. También es destacable el aumento de las explanaciones de las zonas de nueva construcción que han pasado de algo más de 1.000 ha. en 1987 a unas 12.000 en 2006, con un crecimiento muy notable en el periodo 2000-2006 por el aeropuerto de Castellón y las explanaciones de las vías del tren de alta velocidad.

El crecimiento urbanístico se desplaza hacia la segunda y tercera línea del litoral

Desde el punto de vista de la distribución espacial del crecimiento del suelo artificial en el periodo 2000-2006, y al margen de los crecimientos de las infraestructuras, se detectan pautas que ya venían generalizándose en la etapa anterior, 1987-2000. En la provincia de Castellón, son destacables los crecimientos del entorno del futuro aeropuerto y el de la CV-10 en el área metropolitana de Castellón, relacionados ambos con el *cluster* de la cerámica así como de algunos puntos del litoral. En la provincia de Valencia, crece con más intensidad el entorno de Sagunt y los ejes de descongestión metropolitana de Valencia, especialmente los interiores hacia el Camp de Túria y la Hoya de Buñol. En Alicante, destacan los de la Vega Baja y del litoral de la Marina Baixa y L´Alacantí. Es de destacar la traslación, de forma generalizada en la Comunitat pero especialmente en Alicante, del crecimiento urbanístico hacia la segunda y tercera franja del litoral.

Las franjas entre 5 y 20 kilómetros del litoral, las de mayor crecimiento

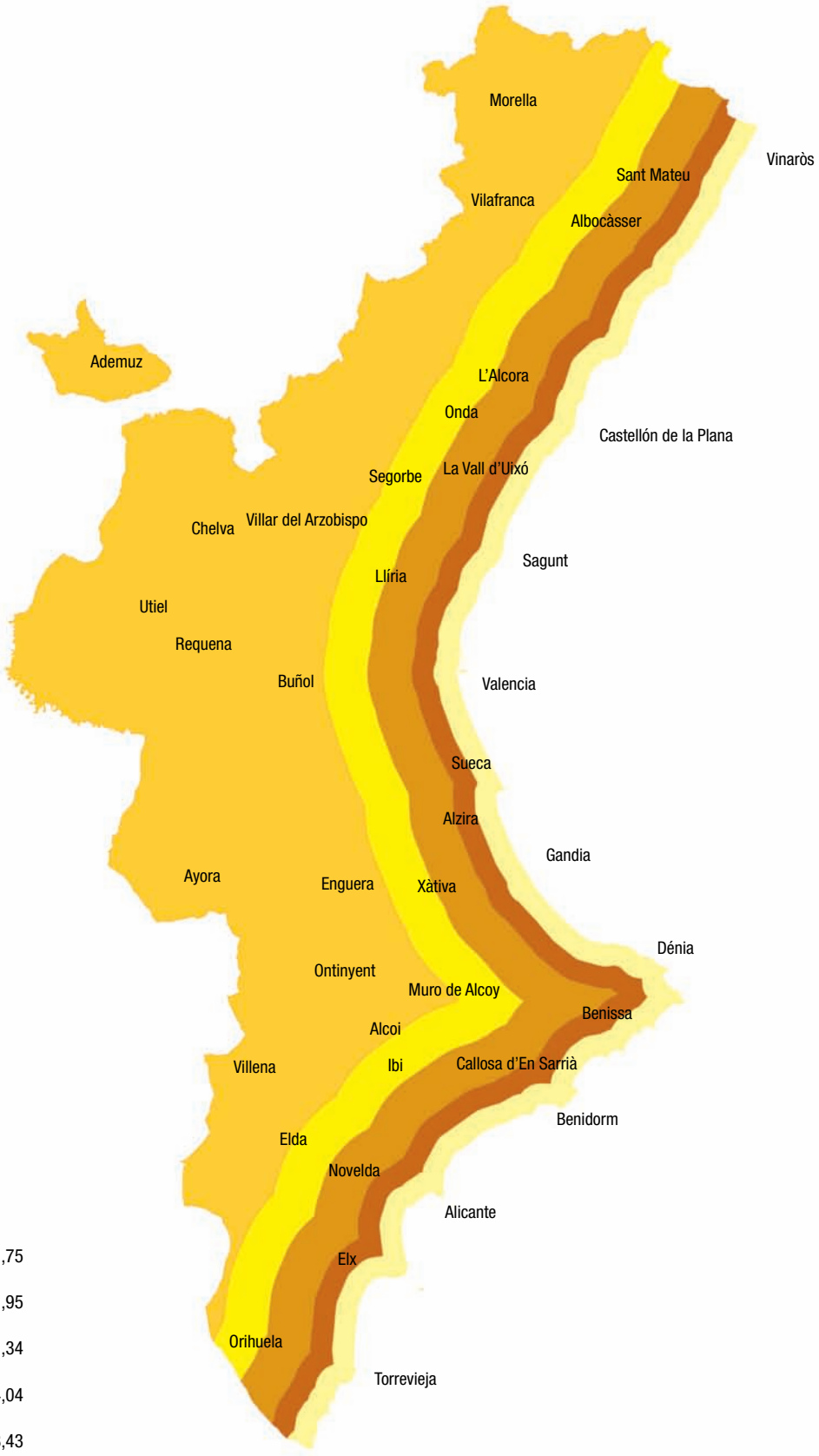
En este sentido, y si se contempla el crecimiento del suelo artificial considerando las franjas paralelas a la costa, se aprecia la siguiente gradación: los primeros 500 metros desde la línea del dominio público marítimo-terrestre en el periodo 2000-2006 ha crecido apenas un 8% y la de 1 kilómetro desde la línea de afección un 10%. Por su parte, la franja de 0-5 km ha aumentado un 12%, la de entre 5 y 10 km un 22%, la de entre 10 y 20 km un 21%, la de entre 20 y 30 km un 14% y la de más de 30 km un 18%. Estos datos indican hacia dónde se está dirigiendo el crecimiento urbanístico reciente, buscando la zona intermedia del territorio, un espacio de importancia trascendental para la sostenibilidad territorial de la Comunitat Valenciana, el cual exige un tratamiento especial en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, especialmente en lo que se refiere a garantizar la conectividad física y ambiental entre el interior y el litoral.

Es necesario apostar por un modelo eficiente de ocupación del suelo

Es indudable que estas pautas de crecimiento han producido, en algunos casos, disfunciones en el territorio en forma de una excesiva dispersión y desarticulación urbana, de excesos de crecimientos de baja densidad y elevado consumo de suelo, de concentración de los nuevos tejidos urbanos en zonas alejadas de los corredores de transporte público, entre otros. Son pautas de crecimiento que conviene encauzar desde una óptica estratégica y de largo plazo, favoreciendo aquellos modelos territoriales más eficientes en cuanto a consumo de suelo, agua y energía, que fomenten el transporte público, que sean menos gravosos de mantener, que mitiguen la fragmentación del territorio, que primen la renovación de las ciudades frente a los nuevos desarrollos, que permitan una Infraestructura Verde viable y continua en el territorio y sean más justos desde el punto de vista social.

Crecimiento de los usos del suelo según la distancia al litoral, 2000-2006. (%)

Fuente: Corine Land Cover.



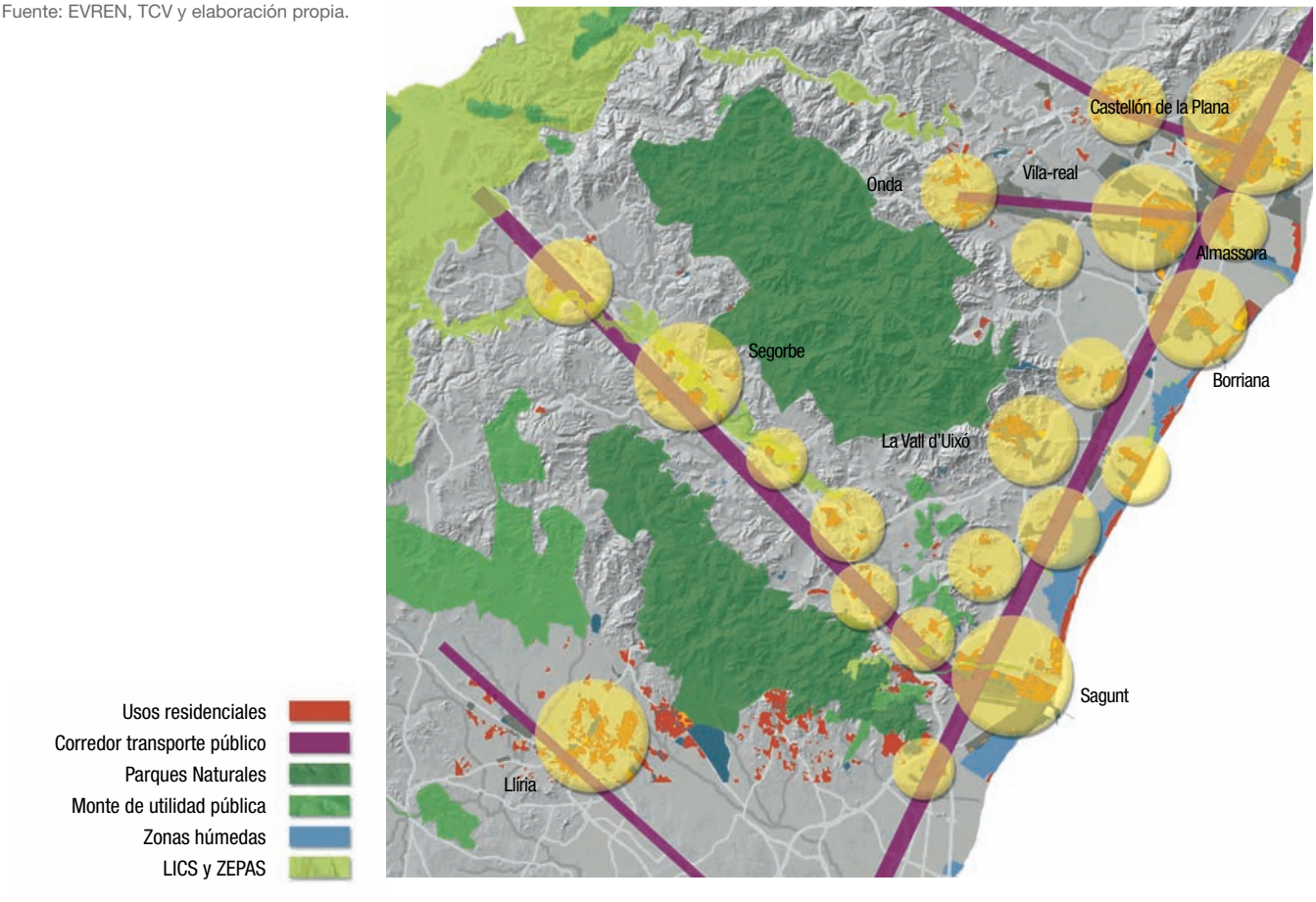


Hacia modelos compactos, diversificados y polinucleares

En definitiva lo que se está buscando son modelos urbanísticos que, al igual que los ecosistemas, sean sostenibles en el tiempo. Para conseguir esta sostenibilidad se debe optar, en primer lugar, por la diversificación urbana, entendida como mezcla de usos, de rentas, de comunidades diversas, de proximidad residencia-trabajo, etc., bajo formas de urbanismo compacto. En segundo lugar, hay que potenciar las masas críticas, el tamaño como garantía de rentabilización de infraestructuras urbanas y transporte público. En tercer lugar, la centralidad. El territorio no es homogéneo, cada nodo tiene un valor por sí mismo y por su posición relativa en el territorio. Hay que potenciar las polaridades del territorio, tanto las actuales como las futuras, las cuales permiten una mejor distribución de bienes y servicios para el conjunto de la población y optimizan la implantación de equipamientos e infraestructuras. Esta opción es aún más necesaria si cabe por la riqueza y diversidad del sistema de ciudades valenciano y la necesidad de alcanzar una mayor eficiencia en el territorio en el contexto de crisis económica actual.

Esquema de modelo polinuclear en correspondencia con las redes de transporte público

Fuente: EVREN, TCV y elaboración propia.



Objetivo 23 **Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo**

Análisis y potencialidades

Es prioritaria la potenciación de las redes de ciudades

Esta preferencia por los modelos polinucleares, frente a otros esquemas urbanísticos de tipo axial, de máximo equilibrio territorial, o de concentración metropolitana, presenta varias ventajas. En primer lugar, son modelos que facilitan extraordinariamente la permeabilidad de la Infraestructura Verde y el mantenimiento de los paisajes rurales, evitan conurbaciones no deseadas y mitigan los riesgos del territorio. Pero también permiten el funcionamiento del territorio en red, en la que las ciudades son los nodos de una densa malla de relaciones e intercambios de flujos, puestos al servicio del conjunto espacial, de la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos y de los procesos de innovación que se producen en el territorio. La adecuada gestión de esta red urbana es, precisamente, uno de los objetivos clave de esta Estrategia Territorial.

La Red CIUMED de ciudades medias



Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Análisis y potencialidades

Racionalización de los modelos urbanos de baja densidad

La consecución de estos modelos urbanos, que favorecen la compacidad y la mezcla de usos y tipologías, no supone una negación absoluta de los modelos más dispersos o de baja densidad. El problema real, al margen del reconocimiento legal del modelo mediterráneo como referente en la legislación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana, es la intensidad con que se ha producido el crecimiento de este tipo de modelo y sus externalidades negativas. Por lo tanto, de lo que se trata es de su racionalización e incluso, cuando sea posible, tratar de intensificar los usos y las dotaciones de estas urbanizaciones para mejorar la calidad de vida de sus vecinos y reducir los desplazamientos a los equipamientos que definen la sociedad del bienestar.

La flexibilidad de los criterios de crecimiento urbanístico

Los criterios recomendados en la Estrategia Territorial hacen hincapié en el previsible crecimiento de la población, la voluntad política de conseguir un territorio más cohesionado o principios de equidad territorial. Pero, sobre todo, es necesario un elemento de flexibilidad que permita que las futuras coyunturas del ciclo de producción de suelo y viviendas no estrangulen la oferta y eviten posibles mecanismos de especulación del suelo, tal y como lo prescribe la propia Constitución.



Definir unas pautas
racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Tendencias y metas

Objetivo 2

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Tendencias y retos de futuro

Es necesario pautar el crecimiento urbanístico

- La simple extrapolación de las tendencias del crecimiento del suelo artificial de los últimos 20 años en la Comunitat Valenciana, conduciría a un escenario de difícil sostenibilidad. Para tener una referencia numérica, se podría estimar en unas 400.000 las hectáreas de suelo ocupado por usos artificiales en el año 2050, de seguir el ritmo de los últimos años. Está cifra supera la actual superficie dedicada al regadío en la Comunitat Valenciana. No es difícil imaginar un escenario donde toda la superficie por debajo de la Cota 100 estuviera ocupada por edificación, polígonos industriales, infraestructuras, etc.

- Por lo tanto, para asegurar la sostenibilidad del crecimiento urbanístico de la Comunitat Valenciana hay que orientarlo hacia unas pautas que permitan, por una parte, mantener el sector de la construcción y de las viviendas y, por otra, reforzar el sistema polinuclear de ciudades, así como la preservación de los valores culturales y ambientales del territorio, garantizando la viabilidad de la Infraestructura Verde.

- La Comunitat Valenciana es, y seguirá siendo, un lugar con elevado potencial de atracción de población, tanto permanente como estacional. De esta forma, contemplar escenarios de paralización de la actividad urbanística, aunque sea imaginable en la coyuntura económica actual, está fuera de toda lógica territorial.

El incremento de población es el primer factor a considerar

- Otro enfoque diferente de la cuestión es cuánto y cómo se debe crecer. Bajo esta perspectiva, el crecimiento tiene que ser moderado y acompasado con el incremento poblacional, modificando las tendencias de los últimos años donde el suelo artificial ha crecido a un ritmo muy superior al de la población, no sólo en la Comunitat Valenciana sino en el conjunto nacional.

- La otra cuestión es qué modelos de crecimiento son los más deseables. Es esta una cuestión ampliamente debatida, y sobre la que hay una práctica unanimidad entre técnicos y expertos. El modelo compacto, tal y como lo reconoce la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, es deudor de la ciudad mediterránea tradicional que se caracteriza básicamente por su diversidad de usos, tipologías, poblaciones y unas densidades racionales. Es lo que se denomina modelo urbano compacto entendiendo que compacidad no es exactamente equivalente a densidad. De hecho, existen tejidos urbanos densos que no son diversos en el sentido de la compacidad descrita.

Son muchos los argumentos a favor de la ciudad compacta

- Estos valores urbanos no sólo son específicos del mundo mediterráneo. Fue, con algunas excepciones en especial en países anglosajones, el modelo predominante en el mundo desarrollado hasta el primer tercio del siglo XX, pasando a perder su preponderancia a favor de modelos más dispersos ligados a la cultura del automóvil y a las nuevas preferencias de la población relacionadas con los incrementos de renta y bienestar de las sociedades avanzadas.

- En estos momentos, es éste un modelo cuestionado incluso en las naciones paradigmáticas del crecimiento disperso como Estados Unidos. Foros de pensamiento sobre la ciudad y el territorio como el Martin Prosperity Institut o la American Planning Association vienen defendiendo el cambio de modelo, incluso relacionan la actual crisis económica

e inmobiliaria en EE.UU. con el fin del modelo de la ciudad dispersa. Estos expertos apuntan a un escenario territorial post-crisis caracterizado por un territorio más intensivamente ocupado, conectado con transporte público y con regiones urbanas (megaregiones) compuestas por ciudades densas y diversificadas.

□ Argumentos para apostar por la preponderancia de este modelo hay muchos. Según los mismos expertos, cuando se duplica la densidad urbana el uso del automóvil disminuye hasta cuatro veces, el coste de mantenimiento de la ciudad es un 25% superior en la ciudad dispersa, la recaudación fiscal por unidad de urbanización es hasta 4 veces superior en la ciudad compacta, y las emisiones de gases de efecto invernadero son hasta 6 veces mayores en los modelos dispersos. Pero, además, la ciudad compacta favorece la cohesión social y las actividades creativas generadoras de procesos de innovación en el territorio.

□ Es decir, mantener este modelo urbano tradicional de la Comunitat Valenciana, adaptándolo a los requerimientos de la sociedad actual es una apuesta firme hacia la sosteniblidad del territorio en su conjunto. Esta apuesta no significa una demonización de los modelos de baja densidad que, bajo parámetros razonables, pueden coexistir con los tejidos más densos. Lo que la Estrategia pretende es encauzar estos procesos desde la óptica de la sostenibilidad global del territorio, compatibilizando sus objetivos con las preferencias de los ciudadanos.

Las ventajas de los territorios polinucleares

□ Por otra parte, la Comunitat Valenciana es la más polinuclear de las regiones españolas, con una abundancia de ciudades medias (entre 20.000 y 50.000 habitantes) muy por encima de España o de la Unión Europea. Este sistema, que permite una gran calidad de vida a sus habitantes y una prestación de servicios eficaz para el conjunto del territorio, es un activo territorial diferencial que se debe conservar y potenciar. Como afirma el reciente Libro Verde de la Cohesión Territorial en la Unión Europea, la variedad de ciudades es un valor a potenciar, no tanto como oposición a los modelos de áreas metropolitanas congestionadas, sino para desarrollar todas las potencialidades que esta red de ciudades permite.

□ Potenciar este sistema urbano supone obtener masas críticas para el transporte público, implantar equipamientos supramunicipales, desarrollar estrategias de competitividad para las ciudades de menor crecimiento así como resolver sus problemas sociales ambientales.

□ Pero además, son ámbitos idóneos para una cooperación territorial que les permita alcanzar una influencia y posición impensables de obtener de forma individual. Es, por tanto, conveniente impulsar procesos y relaciones de cooperación para estas ciudades a través de redes culturales, económicas y sociales en un marco territorial donde las relaciones de cooperación suponen siempre una ganancia para todas las partes implicadas.

Criterios de crecimiento razonables y flexibles

□ Para la consecución de este modelo urbanístico sostenible las recomendaciones de crecimiento tienen que tener como referencia principal al crecimiento de población previsto; también a la mejora de la cohesión territorial y la potenciación del sistema urbano como riqueza territorial. Todos ellos complementados por un factor de flexibilidad que permita evitar la especulación del suelo en coyunturas expansivas del ciclo de la vivienda.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Tendencias y retos de futuro

Necesidad de definir áreas estratégicas

□ Junto a estos crecimientos previstos para atender la demanda habitual de los municipios durante los próximos años, es conveniente definir áreas estratégicas que permitan mejorar la calidad urbana de nuestras ciudades y aprovechen todas las oportunidades que ofrece el territorio para acoger desarrollos urbanos que supongan un fuerte empuje a la actividad económica y la generación de empleo en el horizonte temporal de la Estrategia Territorial y a más largo plazo. Estas áreas, por su contribución a la mejora del territorio en su conjunto, pueden acogerse a fórmulas especiales desde el punto de vista administrativo y la iniciativa privada debe jugar un papel primordial en su desarrollo.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Diagnóstico (análisis DAFO)

Debilidades

01 Mayor crecimiento de los tejidos dispersos respecto de los continuos.
02 Excesiva concentración de suelo artificial por debajo de la Cota 100.
03 Presencia de excesivas conurbaciones que rompen la personalidad urbana de los municipios.
04 Excesivos continuos urbanos en el litoral.
05 Crecimientos muy lentos en las ciudades interiores que presentan polaridad territorial.
06 Tasas de crecimiento urbanístico por encima de la media española en los últimos años.
07 Tipos de tejidos urbanos asociados a problemáticas sociales.
08 Sólo el 3% de la población se sitúa en el interior de la Comunitat.

D

Amenazas

01 Visión a corto plazo de la planificación económica y territorial.
02 Ausencia de consenso acerca de los modelos urbanos de futuro.
03 Reactivación de demandas residenciales muy consumidoras de suelo y energía.
04 Las incertidumbres que planean sobre el futuro del suelo agrícola valenciano.
05 Creencia de que se puede producir, a medio plazo, un ciclo de vivienda tan intenso como el reciente.
06 Incremento descontrolado de las demandas urbanísticas especializadas.
07 Reducción en las inversiones en transporte público.
08 Excesiva demanda de infraestructuras de los nuevos desarrollos.
09 La pérdida de la calle como elemento peatonal y la reducción de los desplazamientos a pie.
10 Ausencia de una gobernanza racional del territorio.

A

Fortalezas

01 Un sistema de ciudades muy potente basado en modelos urbanos diversificados.
02 Policentrismo morfológico muy acusado, especialmente en la provincia de Alicante.
03 Relativamente elevada proporción de población que trabaja en el propio municipio o en el área funcional.
04 Gran cantidad de espacios protegidos en el litoral.
05 Mejor proporción comparativa de tejidos urbanos compactos.
06 Relativamente bajo porcentaje total de ocupación de suelo.
07 Importante crecimiento de las zonas verdes urbanas.
08 Mayor calidad de urbanización en los desarrollos recientes.

Oportunidades

01 Existencia de áreas de oportunidad en las tres metrópolis provinciales.
02 Freno a la tasa de ocupación del litoral.
03 Modelo urbano muy apto para el funcionamiento en red.
04 Un gran pacto sobre el territorio.
05 Gran amplitud metropolitana de Valencia con potencial de expansión territorial.
06 Suelos con elevada aptitud y baja vulnerabilidad en la franja intermedia del territorio.
07 Necesidad de masas críticas para el transporte público.
08 Mejor resistencia a la crisis de los modelos turísticos basados en la ciudad compacta.
09 La creciente importancia de las ciudades con "vivacidad urbana" en los procesos generadores de innovación en el territorio y de atracción de talentos y personas creativas.
10 Necesidad de mantener población en el interior para la mejor defensa de los riesgos naturales.
11 Crisis inmobiliaria que reduce la presión sobre el territorio.
12 Mayores tasas recientes de crecimientos en la franja intermedia y el interior.
13 Localización de nuevas zonas de actividades económicas en la franja intermedia y el interior.
14 Futuros incrementos del potencial de accesibilidad en la franja intermedia del territorio.
15 La definición de la Infraestructura Verde del territorio.
16 El desarrollo de áreas estratégicas de cualificación urbana.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Definición de metas e indicadores

Meta 23.1

Descripción: Mantener consumos de suelo artificial por debajo de la media europea. (*)

Indicador: Metros cuadrados de suelo sellado por habitante.

Valor actual	2015	2030
225 m2 / habitante	250 m2 / habitante	250 m2 / habitante

Fuente: Corine Land Cover.
(*) Media europea (300 m²/hab.)

Meta 23.2

Descripción: Adecuar el crecimiento de suelo para la actividad residencial al crecimiento de la población.

Indicador: Crecimiento de suelo para la actividad residencial indexado a 100 en 2010.

Valor actual	2015	2030
100	115	130

Fuente: Corine Land Cover. SIOSE.

Meta 23.3

Descripción: Aumentar la proporción del tejido urbano continuo respecto al discontinuo.

Indicador: Peso porcentual del tejido urbano continuo respecto al tejido urbano total.

Valor actual	2015	2030
43%	50%	60%

Fuente: Corine Land Cover.

Meta 23.4

Descripción: Aumentar la superficie de zona verde por habitante.

Indicador: Ratio de metros cuadrados de zona verde por habitante (áreas urbanas de más de 50.000 habitantes).

Valor actual	2015	2030
9 m2 / habitantes	13 m2 / habitantes	16 m2 / habitantes

Fuente: Estimación propia a partir de datos del IVVSA y de otras fuentes diversas.



Definir unas pautas
racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

2

Objetivo

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

23. 1 Definición de criterios generales de crecimiento de suelo en la planificación urbanística y territorial

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana propone un modelo recomendatorio, no impositivo, que oriente a los municipios y encauce el crecimiento urbanístico hacia unas coordenadas de desarrollo sostenible, en las vertientes económicas, sociales y ambientales, tanto para cada municipio como para el conjunto de la Comunitat Valenciana.

Hay que recordar que el suelo es un recurso no renovable, lo que exige un uso racional y sostenible del mismo. En primer lugar, es necesario enfatizar que este suelo no tiene por qué convertirse en un mero soporte de la actividad residencial o económica sino que, como portador de valores ambientales, culturales e identitarios, su desarrollo tiene que ser compatible con la conservación y puesta en valor de estos activos territoriales.

En este contexto, los principios directores de ocupación de suelo que la planificación urbanística y territorial tiene que seguir son:

a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.
b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.
c) Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.
d) Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.
e) Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.
f) Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.
g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades, y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.
h) Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.
i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
k) Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.
l) Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno.
m) Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.
n) Extender la Infraestructura Verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.

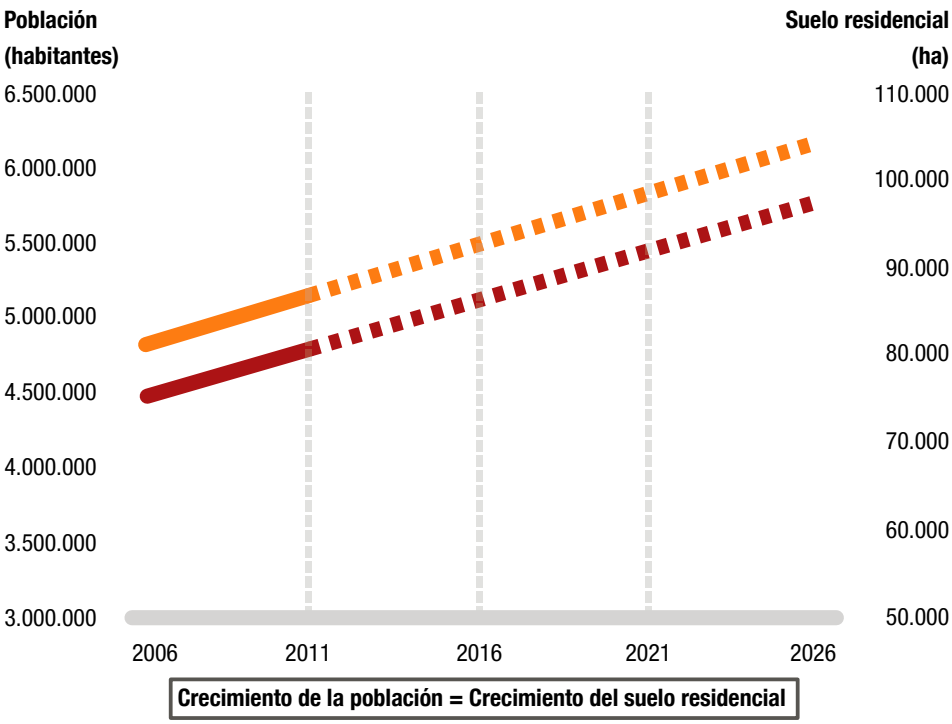
o) Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.
p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.
q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

Siguiendo estos principios, el primer condicionante, previo a cualquier propuesta de ocupación del mismo, es la compatibilidad de los nuevos desarrollos con la Infraestructura Verde del territorio. Por lo tanto, esta capacidad de acogida del territorio, en función de la conservación de esta trama verde será la que, en primer lugar, limite y priorice la implantación de nuevos usos y actividades en el territorio.

23. 1.1 Criterios de crecimiento urbanístico de los usos residenciales: Índice Máximo de Ocupación

De entre todos los indicadores que se pueden utilizar para recomendar unos crecimientos sostenibles de suelo para usos residenciales, el de la población es el más intuitivo y el que realmente determina las necesidades de consumo. Por lo tanto, adecuar el crecimiento del nuevo suelo a urbanizar para este uso residencial al crecimiento previsible de la población es la pauta de sostenibilidad más correcta a implantar en el territorio por la planificación urbanística y territorial.

Es decir, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana recomienda, como criterio general, que la tasa de crecimiento de nuevo suelo para la actividad residencial se adecue al crecimiento previsto de la población en el horizonte temporal que aplique el Plan General o el resto de instrumentos que desarrollen la Estrategia Territorial.



No obstante, al no ser el territorio homogéneo la ETCV introduce dos factores de corrección específicos y uno general al incremento de suelo demandado por las variables demográficas. Los dos primeros hacen referencia a la equidad territorial que recomienda tener en cuenta el distinto tamaño de los municipios y el modelo territorial propuesto por la propia ETCV basado en el refuerzo a las polaridades territoriales y el sistema polinuclear de asentamientos. El tercero, el general, está relacionado con la evolución de la demanda de viviendas y las características especiales del mercado de suelo, evitando procesos especulativos producidos por la rigidez de la oferta en momentos de elevada demanda.
Así, el índice máximo de ocupación de suelo recomendado vendría dado por la siguiente expresión:

IMOS = TCD x FCTM x FCVT

IMOS = Índice máximo de ocupación de suelo.
TCD = Tasa de crecimiento demográfico.
FCTM = Factor de corrección por tamaño municipal.
FCVT = Factor de corrección por vertebración territorial.

A este suelo residencial los municipios podrán, en función de sus necesidades concretas, añadir hasta un 25% adicional con el fin de prevenir las rigideces del mercado de suelo con las excepciones que posteriormente se especificarán. Por lo tanto:

Incremento máximo de ocupación de suelo residencial total = IMOS x 1,25

En síntesis, lo que se propone es un crecimiento que responda a los principios de sostenibilidad, diversificación urbana y vertebración territorial.

23. 1.2 Criterios de crecimiento urbanístico de los usos residenciales: Aplicación del criterio de población

El cálculo de la tasa de crecimiento demográfico por municipio ha de tomar en consideración como marco referencia, que el crecimiento estimado de población para la Comunitat Valenciana es del 1% anual acumulativo hasta 2030, tasa que se podrá revisar cada 4 años en función de las distintas coyunturas sociales y económicas que afecten al territorio.

Esta tasa de crecimiento demográfico global de la Comunitat deberá ser concretada por los Planes de Acción Territorial en sus ámbitos respectivos, sin perjuicio de que la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, tomando como referencia las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística y otros indicadores socioeconómicos, proponga índices de crecimiento de población recomendables para los distintos ámbitos del territorio.

De esta forma, en el cuadro siguiente se proponen los índices de incremento demográfico por comarcas, (tales como están definidas por el Instituto Valenciana de Estadística, IVE), entendiendo que es un incremento anual que hay que acumular en función de los años a considerar por los planes urbanísticos o territoriales. La Estrategia Territorial propone como recomendación una vigencia de 20 años para los Planes Generales de Ordenación Urbana. Estas tasas también podrán ser concretadas por Planes de Acción Territorial.

Objetivo 23

Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

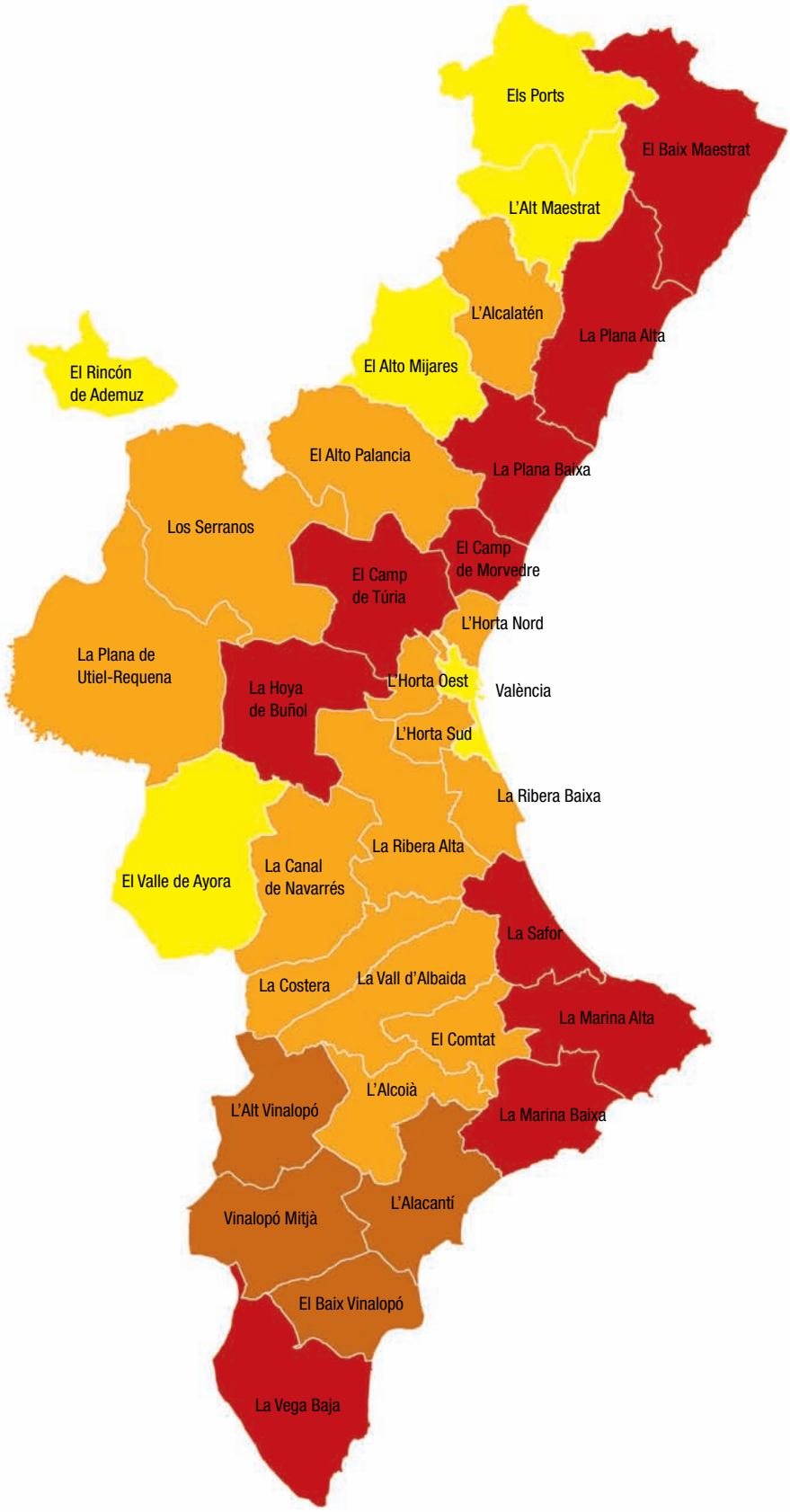
Propuestas estratégicas

Tasa estimada de crecimiento de la población para el periodo 2010-2030 (% anual acumulativo)

Comarca (IVE)	Tasa de crecimiento anual acumulativo (%)
El Baix Vinalopó	1,20
El Comtat	0,90
L'Alacantí	1,15
L'Alcoià	0,90
L'Alt Vinalopó	1,15
La Marina Alta	1,25
La Marina Baixa	1,25
La Vega Baja	1,25
Vinalopó Mitjà	1,15
El Alto Mijares	0,50
El Alto Palancia	0,90
El Baix Maestrat	1,30
Els Ports	0,50
L'Alcalatén	0,90
L'Alt Maestrat	0,50
La Plana Alta	1,30
La Plana Baixa	1,30
El Camp de Morvedre	1,25
El Camp de Túria	1,30
El Rincón de Ademuz	0,50
El Valle de Cofrentes-Ayora	0,50
L'Horta Nord	0,90
L'Horta Oest	0,90
L'Horta Sud	0,90
La Canal de Navarrés	0,75
La Costera	0,90
La Hoya de Buñol	1,30
La Plana de Utiel - Requena	0,90
La Ribera Alta	0,90
La Ribera Baixa	0,90
La Safor	1,25
La Vall d'Albaida	0,90
Los Serranos	0,90
València	0,60

En los núcleos definidos como integrantes del Sistema Rural de la Comunitat Valenciana, las tasas propuestas de incremento demográfico son del 0,5% de crecimiento anual acumulativo con independencia de la comarca donde se ubiquen.

Tasa estimada de crecimiento anual de la población por comarcas 2010-2030
(tasas anuales acumulativas)



23. 1.3 Criterios de crecimiento urbanístico de los usos residenciales: Aplicación de la corrección por el efecto tamaño municipal

En cualquier caso, los Planes definirán los suelos urbanos consolidados y urbanizados, a efectos del cómputo, asegurando que los suelos urbanos no consolidados o los urbanizables no superen la contabilidad prevista.

Este crecimiento derivado del comportamiento demográfico se corregirá por el factor tamaño de los municipios, puesto que las pautas de densidad urbana, tipología y tamaño de las viviendas, costes de urbanización y, en general, los efectos derivados de las economías de urbanización, exigen una discriminación positiva de las pautas de crecimiento en favor de los municipios más pequeños.

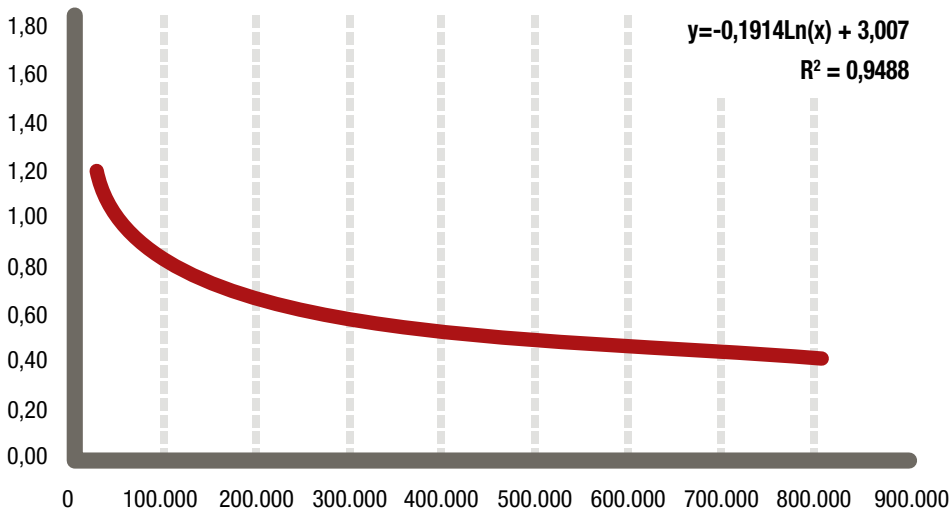
De hecho existe una correlación matemática muy elevada (superior al 90%) cuando se relaciona, utilizando cifras medias por rangos de tamaño, la densidad urbana (m^2 de suelo urbano/habitante) con la población.

El factor de corrección por el tamaño se obtiene de la siguiente expresión:

$$FCTM = - 0,1914 \times Ln (X) + 3,007$$

donde FCTM es el factor de corrección por el tamaño del municipio en cuestión; X es la población actual del municipio y Ln (X) el logaritmo neperiano de X.

Factor de corrección



Aplicando dicha fórmula a algunos municipios, como ejemplos demostrativos, se obtienen los siguientes factores de corrección de tamaño:

Municipio	Población 2009	FCTM
Famorca	44	2,28
Canet lo Roig	882	1,71
Casinos	2.585	1,50
Alquerías del Niño Perdido	4.284	1,41
Almenara	5.926	1,34
Muro de Alcoy	8.893	1,27
Cocentaina	11.467	1,22
Benicàssim	18.098	1,13
Manises	30.508	1,03
Dénia	44.464	0,96
Vila-real	51.205	0,93
Alcoi	61.552	0,90
Castellón de la Plana	180.005	0,69
Alicante	334.757	0,57
Valencia	814.208	0,40

23. 1.4 Criterios de crecimiento urbanístico de los usos residenciales: Aplicación de la corrección por vertebración del territorio

El segundo factor de corrección a considerar, a la hora de establecer crecimientos de los suelos residenciales en el territorio, es el derivado de la mejora de la vertebración en el territorio. Dado que el gran objetivo de la ETCV es el refuerzo de la polaridad y la policentricidad territorial, se debe fomentar el crecimiento de determinados municipios y áreas urbanas con el fin de generar las masas críticas necesarias para mejorar la previsión de bienes y servicios en el territorio, reducir desplazamientos o rentabilizar los equipamientos supramunicipales y el transporte público.

Los Planes de Acción Territorial potenciarán estos nodos de polaridad contrastada en el territorio, y pueden proponer otros, para conseguir una articulación territorial más eficiente en cada Área Funcional. No obstante, la Estrategia Territorial propone los núcleos urbanos del Sistema Nodal de Referencia como receptores idóneos de este factor de corrección, recomendando los siguientes incrementos de crecimiento:

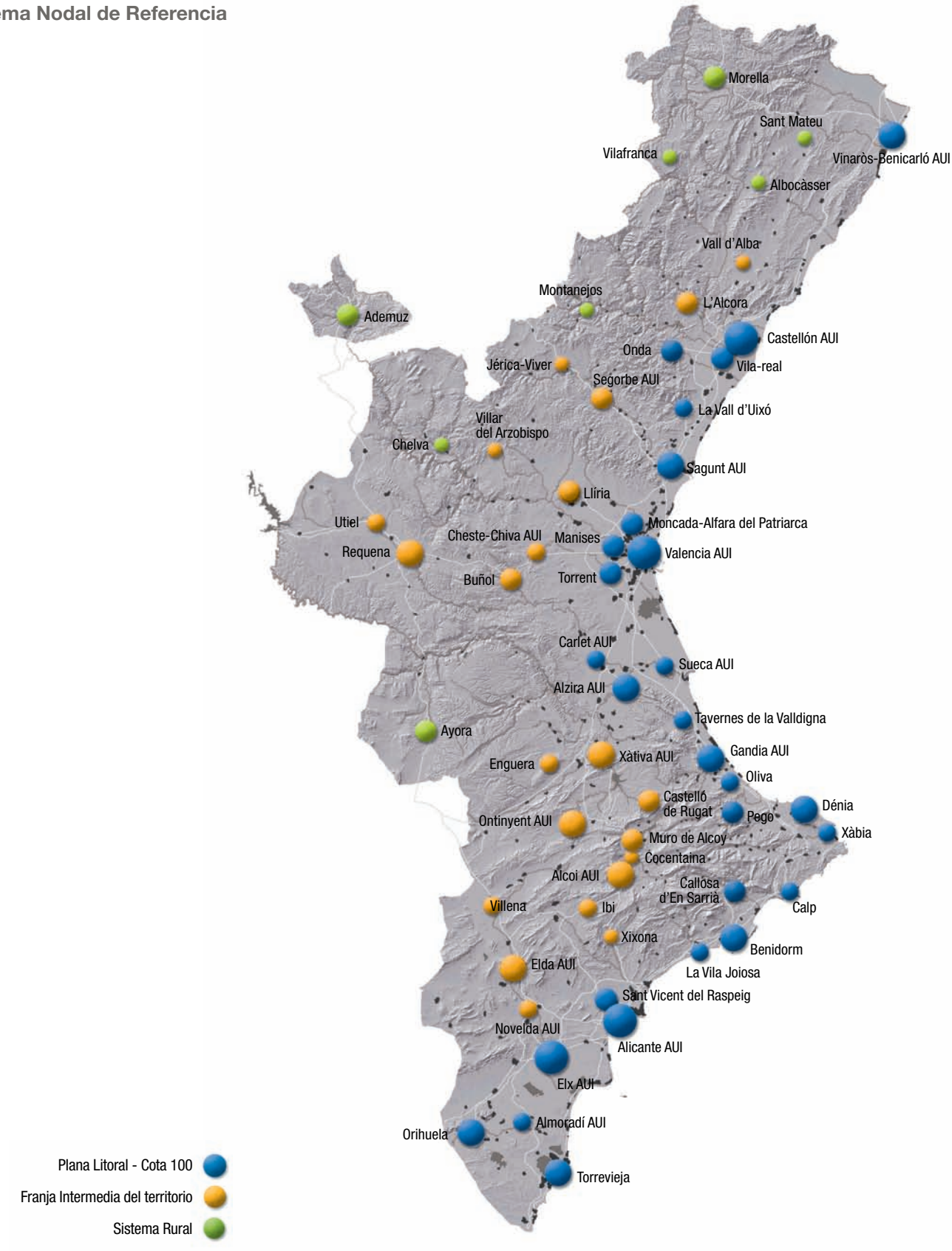
- Un aumento del 10% si el núcleo urbano en cuestión está en la Plana Litoral – Cota 100 sobre el nivel del mar.
- Un aumento del 25% si el núcleo urbano está en la Franja Intermedia del territorio.
- Un aumento del 50% si el núcleo urbano está situado en el Sistema Rural.

En el caso de los núcleos urbanos de los Sistemas Urbanos Metropolitanos se tendrá en cuenta lo establecido en las Directrices de la Estrategia Territorial en el sentido de no potenciarlos más allá de lo que les corresponde por el factor demográfico y el económico tal y como se han expuesto en la documentación de la Estrategia Territorial.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

Sistema Nodal de Referencia



23. 1.5 Suelo computable para la aplicación del IMOS

El Índice Máximo de Ocupación de Suelo (IMOS) resultante de la ponderación de los factores de crecimiento demográfico, tamaño municipal y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo los tejidos urbanos en los que predomine la categoría de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotaciones integradas en esas tramas urbanas. Este suelo es el existente a la fecha de aprobación de la Estrategia Territorial.

Como margen de seguridad para el cálculo del suelo computable a los efectos de la aplicación del IMOS para uso residencial, se recomienda el trazado de una envolvente al suelo correspondiente a las categorías de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE, de 500 metros de ancho, contabilizando los tejidos urbanos residenciales existentes correspondientes a cualquier categoría de las definidas según la cartografía SIOSE en dicho perímetro, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas y equipamientos y dotaciones integradas en la trama urbana.

El suelo computado de acuerdo con la regla anterior, dentro de la envolvente de 500 metros, no podrá aumentar en más de un 50 por ciento el suelo resultante de la aplicación de la regla establecida en el primer apartado.

Por su parte, los municipios que cuenten con varios núcleos urbanos tales como, por ejemplo, Requena, Sagunt, Morella, Orihuela, etc., computarán la superficie de éstos y podrán aplicar los mismos criterios que al núcleo principal.

En el caso específico de los municipios del litoral se les aplica un factor de corrección en función de su tipología y que viene definida por la presencia de viviendas no principales y la distancia al litoral de sus cascos históricos y ensanches:

a. A los municipios litorales cuyos tejidos de casco urbano disten menos de 1.000 metros de la línea de costa y su porcentaje de viviendas secundarias, según metodología del INE, esté por debajo de la media de la Comunitat Valenciana se les aplican los criterios ya definidos (tipo A).
b. A los municipios litorales cuyos tejidos de casco urbano disten menos de 1.000 metros de la línea de costa y su porcentaje de viviendas secundarias supere la media de la Comunitat Valenciana se les aplica un coeficiente de ponderación 1 para tejidos de casco urbano, de 0,5 si es de ensanche y de 0,25 si es de urbano discontinuo. Estas ponderaciones se aplicarán a los tejidos urbanos residenciales en la franja de 500 metros de la línea de costa (tipo B).
c. A los municipios cuyos cascos urbanos disten más de 1.000 metros de la línea de costa se les aplicarán los coeficientes de 0,25 al tejido de ensanche y de 0,10 al tejido urbano discontinuo. Estas ponderaciones se aplicarán a los tejidos urbanos residenciales en la franja de 500 metros de la línea de costa (tipos C y D).

Estos criterios específicos para la franja del litoral responden a la necesidad de ponderar el peso de los tejidos urbanos ocupados fundamentalmente por viviendas secundarias, ya que la consideración de estos tejidos en condiciones de igualdad con los ocupados por viviendas principales podría generar grandes distorsiones en el territorio.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

Tipología de los núcleos urbanos del litoral

Tipo A
Alicante
Altea
Benicarló
Guardamar del Segura
Sagunt
Valencia
Vinaròs

Tipo B
Benicàssim
Benidorm
Calp
Cullera
Dénia
El Campello
Gandia
La Vila Joiosa
Orpesa
Peníscola
Santa Pola
Sueca
Teulada
Torrevieja
Xàbia

Tipo C
Albalat dels Sorells
Alboraya
Albuixech
Almassora
Benissa
Borriana
Cabanes
Castellón de la Plana
Elx
Foios
La Llosa
La Pobla de Farnals
Massalfassar
Massamagrell
Meliana
Nules
Orihuela
Puçol

Tipo D
Alcalà de Xivert
Almenara
Bellreguard
Canet d'En Berenguer
Daimús
El Poble Nou de Benitatxell
Els Poblets
Guardamar de la Safor
L'Alfàs del Pi
Miramar
Moncofa
Oliva
Pilar de la Horadada
Piles
Puig
Tavernes de la Valldigna
Torreblanca
Xeraco
Xilxes

23. 1.6 Criterios de crecimiento urbanístico de los usos residenciales: Aplicación de la corrección de flexibilidad del mercado de suelo

A este crecimiento recomendable y, en función de las necesidades y características de cada municipio, se le podrá añadir como tercer factor de corrección y con carácter general un incremento de hasta el 25% respecto al nuevo suelo planificado resultante de las operaciones anteriores, con el fin de evitar rigideces en el mercado de suelo, construir viviendas de segunda residencia, prever cambios en los tamaños familiares, realizar operaciones de densificación o de renovación urbana, etc.

De forma justificada, este factor de corrección podrá alcanzar hasta el 50% en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio, aumentando hasta el 100% en aquellos cuyo suelo artificial o sellado no supere el 2,5% de la superficie de su término municipal según la cartografía SIOSE del Instituto de Cartografía Valenciano.

Además, este coeficiente de flexibilidad no será de aplicación a los municipios de la Comunitat Valenciana cuya tasa de suelo artificial o sellado supere el 10% de la superficie del término municipal, es decir, aproximadamente el doble de la media de la Comunitat Valenciana.

Cualquier exceso a esos crecimientos recomendados, debería ser necesariamente justificado atendiendo a motivos de racionalidad del crecimiento, cierre de tramas urbanas, provisión de vivienda protegida, localización de equipamientos de carácter supramunicipal, cualificación del municipio, procesos de compactación en áreas de baja densidad y otros motivos de interés público.

De la misma forma, los Planes de Acción Territorial podrán adaptar estas orientaciones de crecimiento a la realidad territorial de cada área funcional, respetando siempre la racionalidad de los criterios adoptados en la Estrategia Territorial.

23. 2 Estudios de demanda de suelo residencial con mayor precisión

La planificación municipal y territorial podrá proponer justificadamente la evolución de sus demandas de nuevo suelo residencial con mayor precisión, siempre que dichos estudios se realicen según los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial. En cualquier caso se deberán seguir los siguientes criterios:

a. Se analizará el suelo urbanizado no edificado, los instrumentos de planeamiento aprobados y no ejecutados y el parque de viviendas vacías con el fin de evaluar su oferta actual y potencial de viviendas y su consideración en las futuras demandas.
b. Los resultados de las previsiones demográficas o de demandas de viviendas tienen que expresarse en cantidad de suelo o en índice máximo de ocupación del mismo.
c. El suelo urbano edificado y urbanizado que se justifique a efectos de cómputo para la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo determinado para el municipio, deberá excluir los tejidos urbanos residenciales con densidades inferiores a las 25 viviendas por hectárea o aquellos que superando esta densidad no cuenten con dotaciones mínimas de equipamientos sanitarios y educativos para la población potencial que puedan albergar.
d. Las metodologías que se utilicen deberán tener en cuenta los procesos sociales y económicos de los últimos 20 años.

Los cálculos de las demandas de viviendas secundarias (según definición del Instituto Nacional de Estadística) deberán responder a expectativas racionales, debiéndose justificar de forma rigurosa el incremento de suelo para dicha tipología de vivienda que supere el 25 por ciento del suelo previsto para los nuevos crecimientos de uso residencial.

23. 3 Las nuevas piezas urbanas del territorio

Tomando como referencia la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje y sus desarrollos reglamentarios así como los principios directores de la Estrategia Territorial, las nuevas piezas urbanas aisladas de los tejidos existentes, y de usos especializados (residenciales o de actividades económicas), deben ser una excepción. Estas piezas se desaconsejan expresamente cuando el municipio tenga más de un 10% del suelo sellado según la cartografía SIOSE, y el suelo perteneciente a la categoría urbano discontinuo supere la suma de las categorías de centro histórico y ensanche.

Partiendo de estas premisas, si se plantean nuevas piezas urbanas, al margen de los crecimientos compactos, es recomendable que tengan un cierto grado de diversificación, entendiendo esta diversificación como mezcla de diferentes usos y actividades; que puedan ser integradas o integrables, física y funcionalmente, en los tejidos urbanos compactos preexistentes; que tengan capacidad para admitir transporte público; que se localicen en zonas de alta capacidad y baja vulnerabilidad y que no afecten, o menoscaben, a la Infraestructura Verde del territorio. En el caso de su implantación, es recomendable que estas piezas urbanas no se encuentren excesivamente alejadas de los tejidos urbanos compactos del municipio, con el fin de que se pueda producir la necesaria interacción y permitan conexiones en sistemas de transporte no mecanizados. Una distancia orientativa podría ser los 1.000 metros, equivalente al desplazamiento medio peatonal.

En cualquier caso, y dentro de los incrementos de suelo que le correspondan al municipio, se podrá ampliar las zonas residenciales especializadas con criterios de continuidad o cierre de las ya existentes.

23. 4 Las conurbaciones en el territorio

Las conurbaciones entre núcleos urbanos no son, en general, recomendables puesto que suponen una pérdida de identidad y diversidad territorial, fragmentan la Infraestructura Verde del territorio e impiden la correcta inserción de los núcleos urbanos en su entorno paisajístico. Para evitarlas se propone establecer una franja de suelo no urbanizable no inferior a 500 metros entre los suelos urbanos y urbanizables de unos núcleos urbanos con otros. Esta disposición general se podrá excepcionar si la realidad física y ambiental del territorio no lo permitiera.

23. 5 Ámbitos Estratégicos de cualificación urbana

La Estrategia Territorial define una serie de ámbitos cuyo desarrollo o regeneración son prioritarios para el cumplimiento de los objetivos y metas de este instrumento de ordenación territorial. Estos ámbitos se caracterizan por producir un impacto económico ambiental y social más allá del propio municipio. Dentro de estos ámbitos destacan aquellos que son idóneos para cualificar los tejidos urbanos y aprovechar las oportunidades que ofrece el territorio más allá de una dinámica de crecimiento ordinaria como se ha expuesto en los apartados anteriores. Los tipos propuestos son:

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

23. 5.1 Áreas de Nueva Centralidad

Son aquellas que actual o potencialmente disponen de buena accesibilidad de escala supramunicipal y facilidad de integración con los tejidos urbanos preexistentes, siendo idóneas para albergar equipamientos de escala comarcal o regional, así como actividades residenciales y económicas generadoras de grandes flujos de transporte.

Las estrategias a seguir en estas Áreas de Nueva Centralidad se centran en su identificación y preservación, a través de las reservas de suelo de la planificación territorial, con el fin de evitar las hipotecas territoriales que puedan producir usos indeseados.

Estas zonas son de una elevada idoneidad para ubicar en ellas nuevos crecimientos estratégicos, equipamientos supramunicipales o actividades económicas generadoras de grandes flujos de transporte.

Área de Nueva Centralidad



Estación Requena-Utiel

Área de Intensificación



El Poble Nou de Benitatxell

Área de Regeneración



Villena

Área de Oportunidad



Paseo de la Calabarda (Alicante)

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

23. 5.2 Áreas de Oportunidad

Las Áreas de Oportunidad son aquellas cuyo desarrollo está hipotecado por usos urbanos o infraestructuras obsoletas y de escasa viabilidad, pero que poseen una elevada renta de situación que le permiten ser soporte de actuaciones estratégicas para cualificar el territorio. Las estrategias a desarrollar para este tipo de áreas son:

- □ Incentivar los cambios de uso o trasladarlos a otras localizaciones más aptas.
- □ Adecuar estas áreas con los entornos urbanos y las conexiones en transporte público.
- □ Implantar usos mixtos, evitando las densidades excesivamente bajas.
- □ Desarrollar operaciones estratégicas o relacionadas con la nueva economía.
- □ Conectar estos espacios con la Infraestructura Verde del territorio.

23. 5.3 Áreas de Intensificación de Usos

Son aquellas áreas de uso residencial de baja densidad que, por su proximidad a tejidos urbanos compactos o por su transformación en primeras viviendas, permiten operaciones de incremento de densidad y/o dotaciones para mejorar su calidad urbana. También pueden ser incluidos en esta tipología los ámbitos cercanos a puntos nodales de carga de transporte de pasajeros.

Las estrategias para estas Áreas de Intensificación de Usos son:

- □ Conseguir una estructura urbana de soporte, provisión de elementos estructurantes, conexión e integración con otros núcleos, etc.
- □ Aumentar la dotación de equipamientos, servicios, elementos de centralidad y referencia.
- □ Lograr masas críticas y densidades que permitan optimizar el transporte público.
- □ Integración en la Infraestructura Verde del territorio.

23. 5.4 Áreas de Regeneración

Las Áreas de Regeneración son aquellas con diversas problemáticas sociales, tales como déficit de equipamientos y espacios públicos, viviendas de baja calidad, entre otras, que requieren de intervenciones urbanas con carácter integral para su restauración e integración con el resto de tejidos urbanos.

Las estrategias para este tipo de áreas son:

- □ Actuaciones de esponjamiento urbano y ampliación de los espacios públicos.
- □ Incremento de las dotaciones de zonas verdes y equipamientos.
- □ Mejorar la conectividad en transporte público.
- □ Acciones de mejora de la cohesión social.
- □ Actuaciones en materia de vivienda protegida.

Objetivo 23 Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo

Propuestas estratégicas

23. 5.5 Áreas de Dinamización del Mundo Rural

Las Áreas de Dinamización del Medio Rural son aquellas con aptitud para acoger desarrollos urbanos selectivos de calidad, de elevada integración paisajística y compatibilidad con la Infraestructura Verde.

Las estrategias para estas áreas son:

- □ Integración en la Infraestructura Verde del territorio.
- □ Elección muy cuidadosa de los emplazamientos, atendiendo especialmente a su sombra visual.
- □ Diseños arquitectónicos de calidad e integración en el medio.
- □ Conexión con sistemas de transporte no motorizados con los núcleos principales.
- □ Orientación a nuevos modelos de hábitat en el territorio, etc.

23. 5.6 Los Bulevares Metropolitanos

Los Bulevares Metropolitanos y sus entornos son aquellos ámbitos cuyo eje central corresponde a un viario que ha perdido su funcionalidad original pero posee una gran capacidad para articular tejidos urbanos o acoger elementos de centralidad urbana y sistemas de transporte colectivo.

Las estrategias adecuadas para estas áreas son:

- □ Incorporar sistemas de transporte públicos y no motorizados.
- □ Diseñar espacios de calidad urbana y elementos de centralidad.
- □ Conexión con la Infraestructura Verde del territorio.
- □ Utilización como elementos de apoyo para la racionalización de la trama urbana, etc.

Bulevar Metropolitano

