

TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQUITECTURA • CONSTRUCCION • INGENIERIA • HIDROLOGIA • TRANSPORTES • GEOGRAFIA • URBANISMO

La BOLSA INMOBILIARIA: todas las ofertas del mercado de la vivienda y la FICHA DE LA CONSTRUCCION

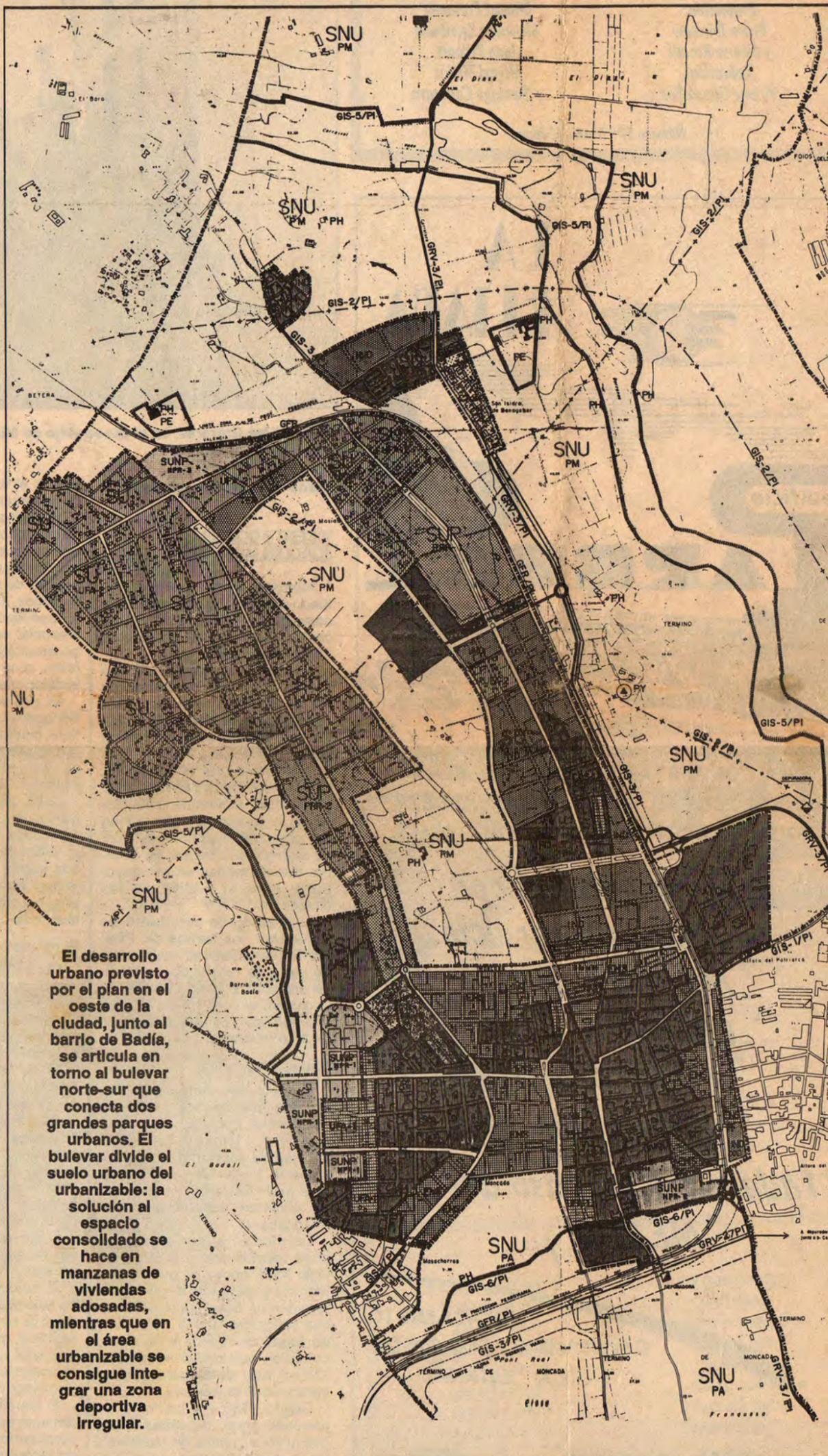
Los nuevos planes generales de ordenación urbana en l'Horta (1)

MONCADA: CON EL CORAZON VERDE

En 1946, Valencia y su área metropolitana, su «cintura» como se bautizó entonces, tuvo por primera vez un plan general de ordenación urbana (un PGOU). Veinte años después y como consecuencia de las grandes obras públicas que se acometieron en el llamado plan sur, tras la riada del 57, aquel primigenio plan tuvo que ser revisado generando los grandes fantasmas urbanísticos que hoy conocemos. Después de la Ley del Suelo de 1975, los ayuntamientos asumen plenas competencias en materia de planificación urbanística, pese a lo cual, los más de treinta municipios de l'Horta que se aglutinaban en torno al organismo «Gran Valencia» no modificaron el plan de manchas que habían heredado del franquismo desarrollista en 1966. Sólo en el úl-

timo lustro se iniciaron en este ámbito geográfico las revisiones del hoguño PGOU metropolitano, por cada ayuntamiento, ya, por su cuenta y riesgo. **TERRITORIO**, por la importancia que adquieren estos nuevos documentos urbanísticos y dado que la mayoría de ellos están siendo aprobados o en trance de ello, inaugura hoy una serie dedicada a los nuevos planes generales a lo largo y ancho de la superpoblada comarca de l'Horta, en un trabajo que irá editándose cada cuatro o cinco semanas bajo la supervisión técnica del reputado urbanista Juan Pecourt. La serie se inicia, precisamente, con el PGOU de Moncada, galardonado como la mejor figura de planeamiento a lo largo de 1989 por el diario **Levante-EMV**.

Pasa a la página 2



El desarrollo urbano previsto por el plan en el oeste de la ciudad, junto al barrio de Badia, se articula en torno al bulevar norte-sur que conecta dos grandes parques urbanos. El bulevar divide el suelo urbano del urbanizable: la solución al espacio consolidado se hace en manzanas de viviendas adosadas, mientras que en el área urbanizable se consigue integrar una zona deportiva irregular.

DON PISO EL PRIMER PASO SU PISO
PARA VENDER SU PISO
VALENCIA • TORRENT  VENTA COMPRA Y ALQUILER

TERRITORIO y Vivienda

TERRITORIO y vivienda

Coordinación:
Juan Lagardera e
Ignacio Blanco
Promoción:
Pedro Toledano
y Alberto Rocatti
Redacción:
Vicente García Ros

Consejo asesor:
Juan J. Estellés
Vicente Colomer
Manuel Portaceli
Alejandro Escribano
Juan Pecourt
Miguel Muñoz
y Santiago Calatrava

Número 57 • II año, II época



Calle de les Barreres, en el casco viejo de Moncada.

Levante-EMV



UNA CONFORTABLE REALIDAD PARA
VIVIR TODO EL AÑO LA NATURALEZA,
FRENTE A UN PARQUE de 42.000 M.²

y en un entorno con
todos los servicios:

- MERCADO
- COLEGIOS
- POLIDEPORTIVO
- CENTRO MEDICO

¡además a un paso del...
"METRO"!

EMPLAZAMIENTO:
C./Valencia-C./ Gral. Pastor
(LA ELIANA)

CLP

Cia. Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.
Avenida Pío XII, nº 1, de Valencia.
telef. (96) 3 495011

Viene de la página primera

VICENTE CORELL
JOAQUIN MONFORT

Arquitectos

Moncada es un municipio situado en el sector noroeste de la comarca de l'Horta, que cuenta con una población en torno a los 19.000 habitantes.

Su término municipal de forma alargada, sensiblemente romboidal, en dirección norte sur, está a caballo entre la huerta de Valencia y las últimas estribaciones de la sierra Calderona.

La acequia real de Moncada, límite norte de la huerta, cruza transversal el término, constituyendo a su vez el límite sur de su caso urbano, al norte del cual se extienden las tierras de secano, transformadas en su mayor parte para el cultivo de los cítricos.

El poblado de San Isidro de Benagéber, los barrios del Pilar, las Torres y Dolores y el núcleo de segunda residencia de Masías completan, junto al casco de la ciudad, el conjunto de asentamientos urbanos que alberga su término municipal.

Síntesis histórica

A partir del núcleo primitivo ubicado en el denominado barrio del Ravalet, lindante con la Acequia Real y tomando como ejes las vías de acceso al mismo por el norte (calle Major) y por el este (calle Barreres), se generan las primeras fases de su desarrollo urbano.

La ciudad experimenta un auge considerable a lo largo del siglo XVIII, época en que la aristocracia y clase alta terrateniente levantan un buen número de casas señoriales que la convierten en lugar de recreo y veraneo, condición que pierde en el siglo XIX en favor de sus vecinas Rocafort, Godella y Bétera.

Desde 1930 y a partir de un pequeño grupo de casas situadas junto al camino de Massarotjos se desarrolla un segundo núcleo, el barrio de Badía, unido al casco antiguo por el «cordón umbilical» de la calle Luis Vives. En los años siguientes se produce la extensión de este núcleo hasta la ermita y la progresiva ocupación de las áreas intermedias. En una última fase, correspondiente a los años 70 y 80, se consuma la conexión con los núcleos vecinos de Massarotjos por el oeste y Alfara del Patriar-

ca por el este formando los tres un continuo urbano.

El núcleo de Masías, constituido por chalés de segunda residencia, surge en los años 40 y ha alcanzado un gran desarrollo a pesar de no contar con plan urbanístico. El barrio de Dolores es un asentamiento inicialmente residencial con carácter de autoconstrucción y hoy constituye la única zona de concentración de instalaciones industriales.

El poblado de San Isidro de Benagéber, promovido por el extinto Instituto de Colonización y construido en 1957, junto al cual se formará a partir de los años sesenta el barrio del Pilar.

Cabe citar finalmente el seminario diocesano, iniciado en 1944, que constituye un complejo edificado de gran envergadura que incide como hito urbano de primer orden caracterizando el entorno próximo de la ciudad de Moncada.

El rol metropolitano

Moncada quedó incluida junto con otros 29 municipios de la comarca de l'Horta dentro del ámbito del «plan general de ordenación de Valencia y su cintura» aprobado en 1946.

El eje formado por Burjassot, Godella, Rocafort, Massarotjos y Alfara del Patriarca queda calificado como una de las principales áreas de expansión residencial de la comarca dentro del esquema radiocéntrico subordinado a la ciudad de Valencia, apoyado en una propuesta de red viaria metropolitana que incluía una circunvalación que conectaba perimetralmente todos estos núcleos.

El nuevo «plan de ordenación de Valencia y su cintura» adaptado a la solución sur», aprobado en 1966, no aporta cambios sustanciales en cuanto a la estructura territorial prevista y a la direccionalidad del crecimiento.

Si bien las previsiones de crecimiento se han revelado desproporcionadas y no se ha ejecutado la red viaria prevista, sí que se ha consolidado la conurbación con los cascos urbanos de Massarotjos y Alfara, y la especialización residencial del área.

El crecimiento urbano desequilibrado por la ausencia de un paralelo desarrollo de los sistemas de infraestructuras y la fusión entre núcleos colindantes ha generado, entre otros, graves problemas de accesibilidad que se multiplican por el obligado trá-

fico de paso estacional a los asentamientos de Serra y Náquera.

El nuevo plan general

Una de las decisiones fundamentales que deben adoptarse al abordar la ordenación del territorio es la de discernir qué suelos deben ser preservados del proceso urbano, manteniendo sus características naturales y cuáles deben de reservarse para albergar los usos y edificaciones urbanos.

Trs el análisis de las siguientes características del territorio del término municipal de Moncada, y prescindiendo de cuestiones puntuales o de detalle, se sintetizaron las diversas opciones en tres modelos territoriales alternativos: el nucleado, el de colmatación y el de anillo, eligiéndose finalmente el último citado.

El modelo en anillo propone la formación de un continuo urbano que incluiría a los asentamientos situados en el interior del arco que traza la línea del ferrocarril, adoptando un esquema lineal de desarrollo urbano que se cierra sobre sí mismo, y manteniendo una gran área central de suelo no urbanizable, elemento fundamental de la propuesta, que cumpliría la función de pulmón y elemento de desahogo espacial de la futura conurbación.

Con esta solución, se consolida la tendencia de desarrollo urbano, apoyado en las carreteras que en dirección norte-sur comunican la ciudad de Moncada con los núcleos oriental y occidental de Masías, tendencia que se detecta por la existencia de implantaciones aisladas, tanto de carácter residencial como industrial a lo largo de ambos ejes.

Este modelo permite una correcta racionalización de la estructura urbana, integrando los diferentes usos, y proporcionando la posibilidad de ofrecer una oferta de suelo para nuevas implantaciones idóneas para la escala del municipio de Moncada, y sobre unos terrenos con excelente aptitud para acoger usos urbanos.

La estructura urbana resultante

El conglomerado urbano se forma sobre la base de la conexión de la ciudad de Moncada con los núcleos oriental y occi-

Pasa a la página siguiente

TERRITORIO y Vivienda

Viene de la página anterior

dental de Masías que quedan clasificados como suelo urbano. Lo cual permite consolidar y racionalizar la tendencia del desarrollo urbano espontáneo llevado

a cabo en Moncada en las últimas décadas, tendencia que se concreta en la sucesivas implantaciones de carácter aislado a lo largo de los ejes citados.

Esta conexión se resuelve mediante la ampliación del área

industrial del núcleo de Dolores y la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable residencial de baja densidad.

En la ciudad de Moncada se impide su expansión por el sur de acuerdo con el objetivo de

preservación de la zona de huerta, limitando las áreas de crecimiento futuro a la zona oeste del barrio de Badía y al área denominada El Puntarró, a las que se les adjudica la clasificación de suelo urbanizable no programado residencial.

La gran área central se constituye en elemento clave del modelo elegido, y su preservación como suelo no urbanizable debe de mantenerse como condición irrenunciable en el futuro desarrollo del plan general.

La linealidad de la propuesta favorece la racionalización de los sistemas de infraestructuras, siendo imprescindible, en lo que afecta al sistema viario, la ejecución de los tres pasos a distinto nivel del ferrocarril como única solución válida para resolver la accesibilidad a toda el área interior, que junto con el desvío de la carretera de Náquera rodeando el seminario (futura universidad privada), la circunvalación oeste evitando el tráfico de entrada y salida a través del casco urbano de Massarrojos y su conexión al futuro distribuidor comarcal norte permiten completar un sistema viario satisfactorio.

En los núcleos situados fuera del arco que dibuja el trazado del ferrocarril, San Isidro de Benagéber, El Pilar y Las Torres, el plan reconoce su carácter urbano, calificando el suelo imprescindible para absorber un crecimiento muy limitado y permitir su

rapamiento dotacional.

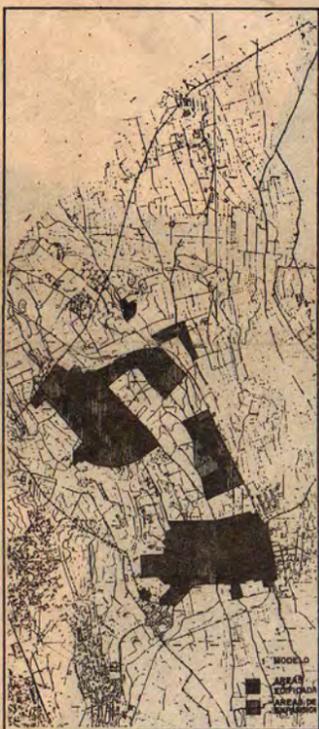
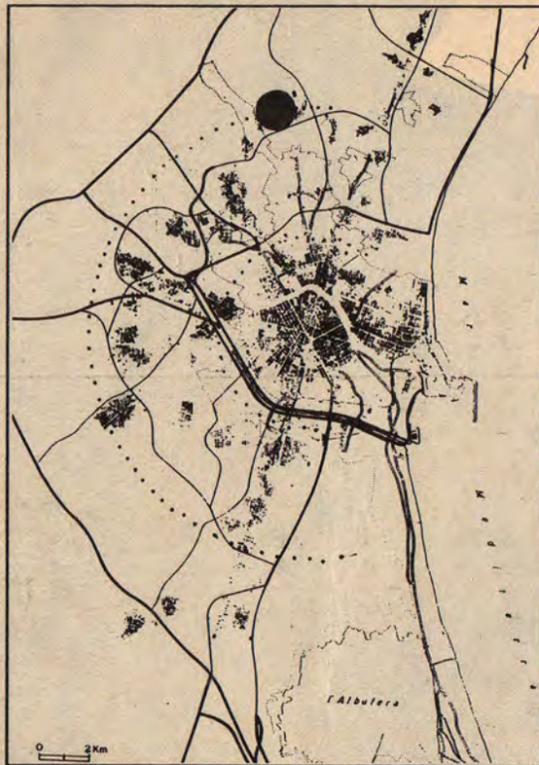
Mantener las tipologías

La determinación de tipos edificatorios y la definición de la trama y morfología urbanas ha estado presidida por el criterio de respetar el carácter propio de cada una de las diferentes áreas homogéneas, a pesar de la degradación de algunas de ellas fruto de las implantaciones de tipos ajenos a su estructura realizada en las últimas décadas.

En este sentido, la zonificación de «Casco» incluye aquellas áreas en las que son claramente dominantes los tipos tradicionales de edificación, y su morfología urbana (forma de las manzanas, anchos de calle, ocupación de parcelas, alineaciones, etc.) es adecuada a los mismos. El plan propone, regulándolas, el mantenimiento de sus características fundamentales. La elevación de las alturas edificables, el cambio de tipo de vivienda unifamiliar a plurifamiliar, la introducción de elementos constructivos ajenos, o la intervención dura sobre la trama urbana, ensanchando calles o modificando alineaciones, traería como consecuencia la alteración de la escala e imagen urbana de la ciudad sin duda en detrimento de la calidad del espacio urbano, basta ver las desafortunadas intervenciones existentes y vacia-

Pasa página 12

Municipio	MONCADA
Situación	2.ª corona metropolitana (l'Horta Nord).
Conurbado con	Massarrojos y Alfara del Patriarca.
Extensión del término municipal	1.560 hectáreas.
Población actual	19.000 habitantes.
PGOU, aprobación definitiva el	15 septiembre de 1989.
Directores técnicos	Vicente Corell y Joaquín Monfort.
Inversión prevista en los primeros 8 años	430 millones ayuntamiento, 1.046 millones otras instituciones.



MODELO NUCLEADO. En el término de Moncada coexisten diversas implantaciones de carácter urbano con características diferenciadas. El modelo nucleado hubiera llevado a un desarrollo aislado de cada uno de dichos núcleos, evitando la conurbación. El crecimiento se restringe a las áreas de relleno del suelo consolidado. Limita el impacto sobre el medio pero no articula la ciudad ni sus demandas.



MODELO EN ANILLO. Propone la formación de un continuo urbano que incluye los asentamientos del arco que traza el ferrocarril, adoptando un esquema lineal de desarrollo urbano que se cierra en sí mismo, y manteniendo una gran área central de suelo no urbanizable, verdadero pulmón verde en forma de huerta. Se racionaliza la estructura urbana y se ofrece una adecuada oferta de suelo.



MODELO DE COLMATACION. Consiste en la ocupación por los usos urbanos de toda el área interior a una envolvente que incluya los núcleos actuales situados en el área interior al arco que define el ferrocarril. Supone la ocupación de la gran área central de huerta. Es una opción desarrollista, formando una conurbación de envergadura que exigiría unas grandes provisiones de infraestructuras y servicios.

El Colegio de Arquitectos rechaza una invitación para colaborar en el Gulliver

El Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana ha rehusado la invitación de la Conselleria de Industria para participar en la selección de la empresa a la que se iba a adjudicar el tramo del Jardín del Turia donde se instalará una enorme figura de Gulliver, y que financia la mencionada conselleria.

El colegio ha elaborado un comunicado en el que afirma que la opinión «consensuada y unánime de la junta de gobierno» respecto del mencionado proyecto urbanístico es la misma que se remitió en un escrito de contestación a la Conselleria de Industria, escrito en el que se dice textualmente que el colegio «no comparte los criterios y actuaciones que se están llevando a cabo en el denominado Jardín del Turia», actuaciones que, según los arquitectos, son «deslabazadas e independientes, sin un estudio unitario del conjunto».

El comunicado añade que, precisamente hace un año, el propio colegio organizó unas jornadas monográficas con profesionales nacionales e internacionales de renombre para que reflexionasen sobre el Jardín del Turia, con el ánimo de «vaciar de cualquier contenido o intencionalidad política las opiniones que desde la institución colegial se dieran».

En aquellas jornadas de abril del 89, recuerda el colegio que se llegó a una serie de conclusiones, que fueron remitidas a todas las instituciones políticas y partidos. Entre las mismas se destaca «la incapacidad de la Administración para gestionar un proyecto coherente», así como «la necesidad de la creación de un organismo autónomo que promueva y gestione dicho proyecto con absoluta independencia de las coyunturas políticas».

Las conclusiones añadían que el proyecto debe tener «una directriz total que desarrolle un jardín construido con tres elementos básicos: agua, tierra y vegetación, y devuelva la imagen de río». Del mismo modo se afirmaba que «el realismo y la economía deben presidir cualquier actuación en el cauce del Turia». Las jornadas también señalaron que el desarrollo por tramos y el proyecto de Bofill constituyeron sendos «errores».

El colegio termina su nota aseverando que el Ayuntamiento de Valencia, lejos de rectificar, ha continuado «en la línea de redactar proyectos y adjudicar obras, en tramos aislados, sin ninguna conexión ni estudio unitario».

CALPE

EDIFICIO

Calpe Place

EN PRIMERA LINEA

PEÑON DE IFACH

975.000 ptas. ENTRADA

65.000 ptas. AL MES

463.000 ptas. LLAVES

Ejemplo: Apartamento 1 Dormitorio a 14 meses.

PRESTAMO HIPOTECARIO 10 AÑOS

BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

APARTAMENTOS 1, 2 y 3 DORMITORIOS LLAVES 1.º TRIMESTRE 91 ENTREGAS AVALADAS

EN VALENCIA (46003) General Tovar, 2, puerta 2. Tel. (96) 351 46 46 Fax (96) 351 59 92

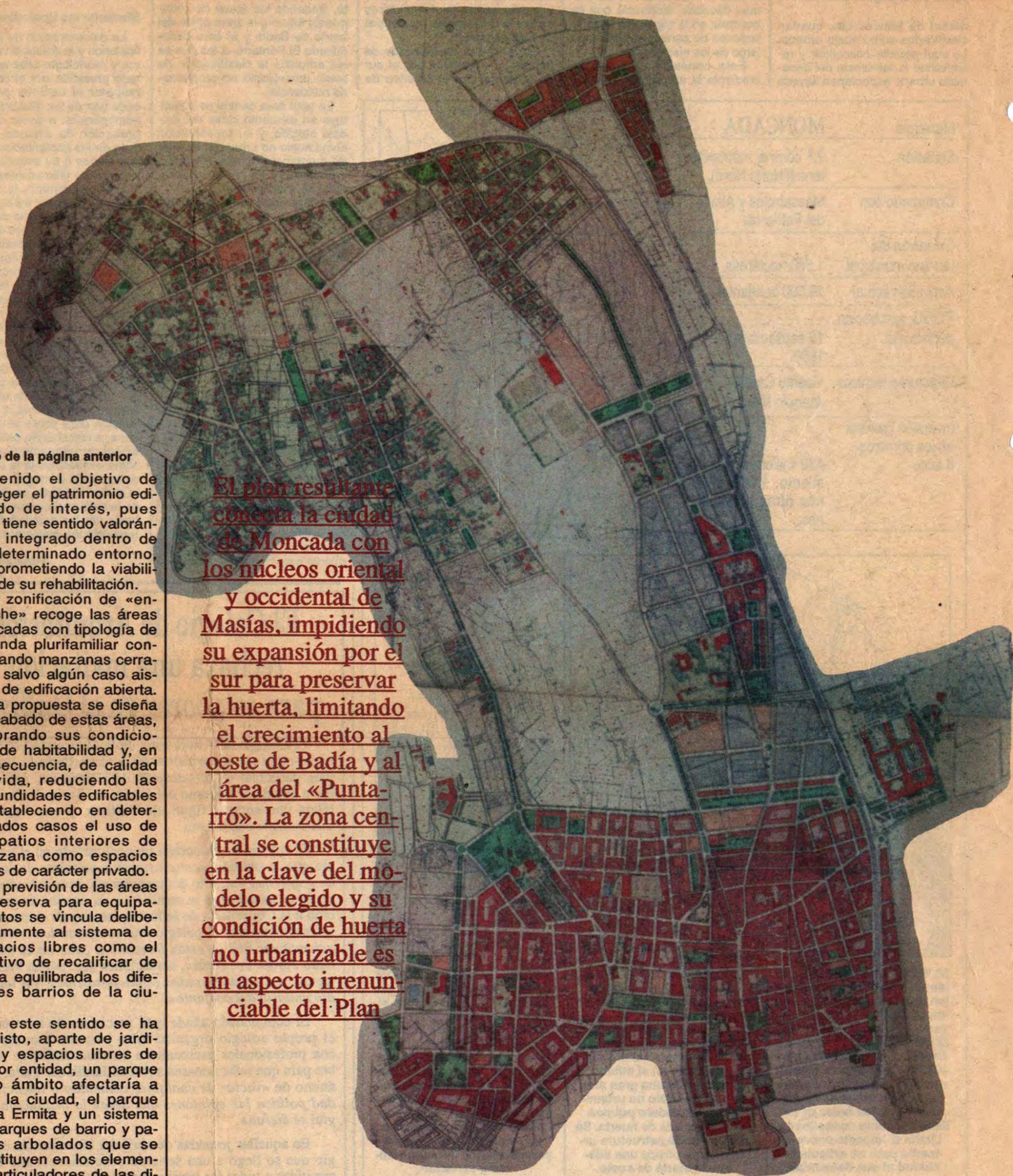
HAROVÍ PROMOTORES

EN CALPE (EN OBRA) Plan Parcial 3, Playa La Fosca, en el paseo Marítimo LA CALETA Tel. (96) 583 31 48

VISITE PISO PILOTO EN OBRA.

Fronte al Parque Natural del Peñon de Ifach Zonas verdes y comerciales Piscinas, juegos, etc. Calidades de lujo Plazas de aparcamiento

TERRITORIO y Vivienda



Viene de la página anterior

contenido el objetivo de proteger el patrimonio edificado de interés, pues éste tiene sentido valorándolo integrado dentro de un determinado entorno, comprometiendo la viabilidad de su rehabilitación.

La zonificación de «ensanche» recoge las áreas edificadas con tipología de vivienda plurifamiliar conformando manzanas cerradas, salvo algún caso aislado de edificación abierta. En la propuesta se diseña el acabado de estas áreas, mejorando sus condiciones de habitabilidad y, en consecuencia, de calidad de vida, reduciendo las profundidades edificables y estableciendo en determinados casos el uso de los patios interiores de manzana como espacios libres de carácter privado.

La previsión de las áreas de reserva para equipamientos se vincula deliberadamente al sistema de espacios libres como el objetivo de recalificar de forma equilibrada los diferentes barrios de la ciudad.

En este sentido se ha previsto, aparte de jardines y espacios libres de menor entidad, un parque cuyo ámbito afectaría a toda la ciudad, el parque de la Ermita y un sistema de parques de barrio y paseos arbolados que se constituyen en los elementos articuladores de las diferentes áreas dotacionales previstas.

Son particularmente significativos por su incidencia en la configuración de la estructura urbana, el paseo arbolado de Badía, elemento fundamental para la recalificación del barrio de Badía, y que arti-

El plan resultante conecta la ciudad de Moncada con los núcleos oriental y occidental de Masías, impidiendo su expansión por el sur para preservar la huerta, limitando el crecimiento al oeste de Badía y al área del «Puntarró». La zona central se constituye en la clave del modelo elegido y su condición de huerta no urbanizable es un aspecto irrenunciable del Plan

cula la trama existente con la expansión residencial futura, y el parque de Badía con el complejo dotacional previsto en el área y con el parque de la Ermita; el parque del Mercado que

brinda la posibilidad de disponer de un espacio libre de envergadura en una posición central de la ciudad y en el área de ensanche prevista; el parque de Les Eres, que al mar-

gen de su valor dotacional en una zona de importante déficit como es el barrio del mismo nombre, constituye la rótula que articula el casco residencial con la nueva zona industrial.

Horizonte Inmobiliario y demográfico

En el suelo urbano de primera residencia, y

Pasa a la página siguiente



Cirilo Amorós, 5
46004 Valencia
Tél. 3517601

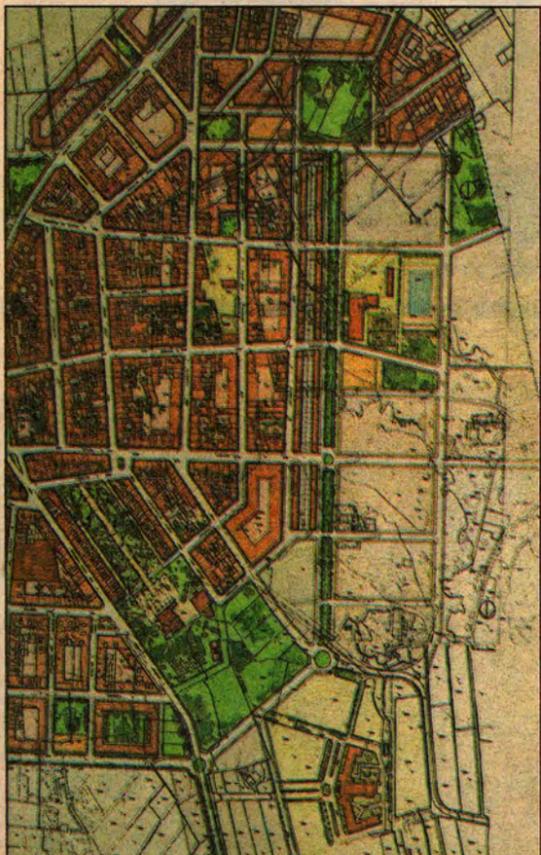
EL PICAPORTE

HERRAJES DE PUERTA Y ACCESORIOS DE BAÑO Abierto sábados tarde



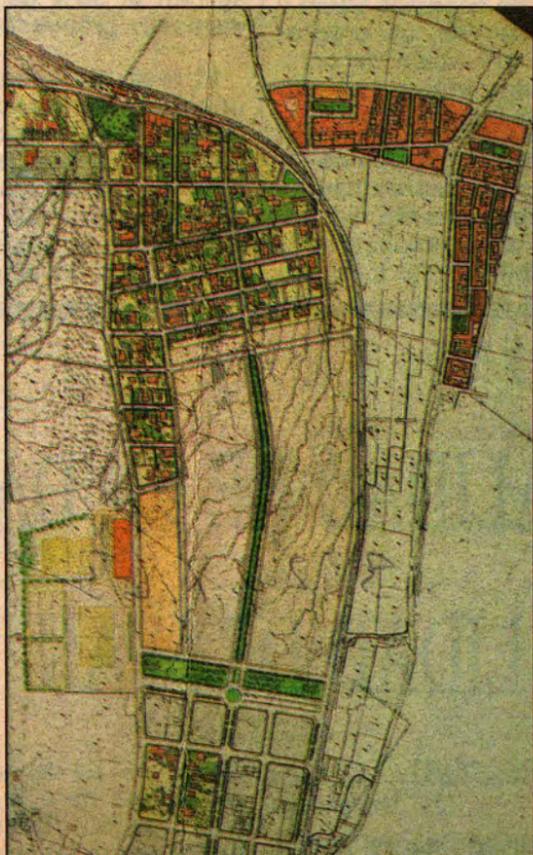
TERRITORIO y Vivienda

UN MODELO DE CIUDAD EN ANILLO QUE DEJA EN EL CENTRO DE MONCADA UNA SUPERFICIE DE HUERTA



El desarrollo urbano previsto por el plan en el oeste de la ciudad, junto al barrio de Badía, se articula en torno al bulevar norte-sur que conecta dos grandes parques urbanos. El bulevar divide el suelo urbano del urbanizable: la solución al espacio consolidado se hace en manzanas de viviendas adosadas, mientras que en el área urbanizable se consigue integrar una zona deportiva irregular.

Barrio de Dolores, con el seminario a la derecha. Nuevas parcelas de suelo urbanizable con destino a usos industriales sirven para suturar el actual límite norte del casco consolidado y enlazarlo con la barriada de Dolores. Las soluciones son brillantes dada la irregularidad de las manzanas ya construidas



Suelo urbanizable residencial de transición entre el área industrial de Dolores (al sur) y el núcleo oriental de Masías (al norte). Un gran bulevar-salón separa ambas zonas y de él, en perpendicular, nace una avenida ajardinada hacia el norte que vertebra el suelo a desarrollar y lo enlaza con Masías

Viene de la página anterior

y Las Torres.

en base a la edificabilidad diferencial otorgada por el plan respecto de la existente, se estima una capacidad máxima de 2.500 nuevas viviendas, de las que 2.270 corresponderían a la ciudad de Moncada y las 230 restantes repartidas en los núcleos de Dolores, San Isidro de Benagéber, El Pilar

La capacidad prevista de las dos subáreas de suelo urbanizable no programado situadas en la ciudad de Moncada es de 478 viviendas.

En lo que se refiere a las áreas de segunda residencia, en el suelo urbano de Masías se estima una capacidad de 700 nuevas viviendas de acuerdo con la edificabi-

lidad e índices de ocupación establecidos en las normas urbanísticas, en los dos sectores de suelo urbanizable programado, 616 viviendas, y en el área de suelo urbanizable no programado, en torno a las 86 viviendas.

Estas cifras implican, sobre la base de la media actual de Moncada de tres habitantes por vivienda, un tope potencial para las áreas de prime-

ra residencia sobre la población actual, de 7.500 habitantes, que podrían incrementarse en 1.434 con el desarrollo del suelo urbanizable No Programado.

El incremento potencial de las áreas de segunda residencia se sitúa en 2.100 habitantes en el suelo urbano, 1.848 en el suelo urbanizable programado y 258 en el suelo urbanizable

no programado.

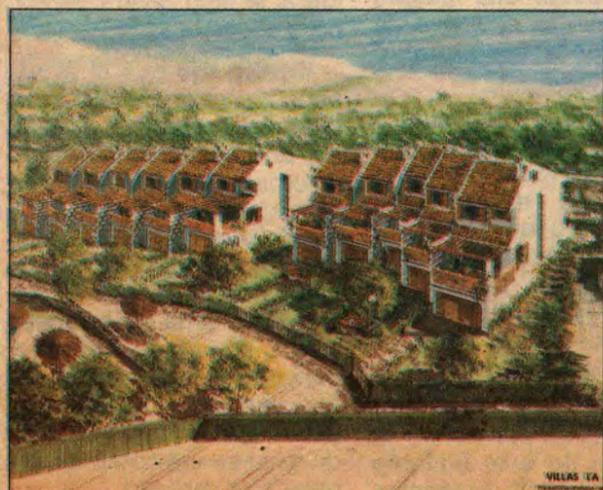
Por tanto, la capacidad total de la propuesta de ordenación urbana del municipio de Moncaá podría alcanzar, en el agotamiento de los suelos previstos, una población de 31.308 habitantes.

La gestión del plan

El programa de actuación y el plan de

Pasa a la página siguiente

BOLSA INMOBILIARIA



LLAVES EN MANO

RODEADO DE FRONDOSAS PINADAS Y JUNTO AL CLUB DE CAMPO LA CARRASCA

● Unifamiliares de 248 m², con amplias terrazas, jardín privado y garaje con 2 plazas independientes.

Información y venta:
En la urbanización: Sábados y domingos. Tel. 1682078
En Valencia: De lunes a viernes. Tel. 3520882



A un paso del bypass, en una zona privilegiada por la naturaleza, a sólo 17 Km. de Valencia (junto a la urbanización El Bosque). Chalets desde 120 m², con jardín privado de 250 m², de 3 y 4 dormitorios, 2 cuartos de baño y aseo. Piscina comunitaria. Desde 10.500.000 pesetas. Entrada a convenir y préstamo hipotecario de 10 a 15 años. Información: JACAMAR. Tel. (908) 161371.

TERRITORIO y Vivienda

Viene de la página anterior

etapas se ha diseñado conforme a la prioridad de completar el suelo urbano consolidado dotándolo de los equipamientos mínimos necesarios.

En un marco que se puede caracterizar por la acumulación de déficits de equipamientos, principalmente de espacios libres y zonas verdes, un programa de actuación de ocho años, dos etapas, es claramente insuficiente.

Una programación de todas las cargas derivadas del planeamiento en tan sólo 8 años implicaría la imposibilidad de financia-

ción del presente plan.

Es por esto que siguiendo los criterios de las normas de coordinación metropolitana el programa de actuación contempla inversiones a lo largo de 20 años.

No obstante, sólo se delimitan dos etapas cuatrienales que en conjunto absorben el 55% de las inversiones propuestas.

El resto de actuaciones queda programado mediante un orden de prioridades que deberá ser revisado en los plazos y bajo las circunstancias que se determinan en las normas urbanísticas del plan.



Las casas populares de Badia, que se conservan en el PGOU.

CRITICA AL PLAN

CALIDAD DE CIUDAD, CALIDAD DE PLAN

JUAN PECOURT

Urbanista

La primera impresión que se obtiene al enfrentarse con el PGOU de Vicente Corell y Joaquín Monfort es el de un documento equilibrado. Estructurado según un orden netamente canónico, con el listado de determinaciones reglamentarias, su desarrollo trasciende el presuroso recitado de temas y presentación de planos estándar de los planes al uso. El tratamiento es sintético pero conceptual, como si fuera el producto destilado de una extensa reflexión. Hay muchas cosas, dichas muy concisamente y además, con una cierta unidad de estilo. Lejos quedan la legión de planes de composición heterogénea, los del texto de relleno y planos redundantes.

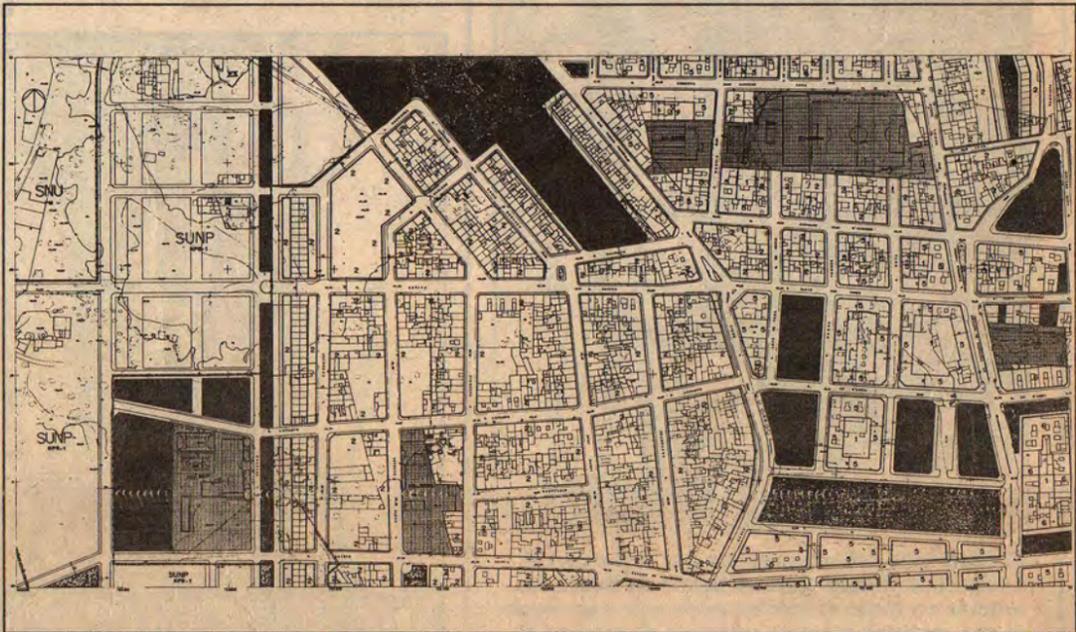
Pero las virtudes formales del plan —alguien puede decir— poco atañen a su sustancia. Pues relativamente. Hemos de ver que el orden y la sistematización, la extensión temática y su esfuerzo de síntesis no son más que un signo del rigor con que se aborda el trabajo, un estilo que impregna todo el plan y que cualificará el producto final; no sólo el documento-plan, sino también la propuesta de ciudad que implica.

Moncada —como tantos otros municipios metropolitanos— tiene una escasa tradición de planeamiento. Las contenidas en el plan general de Valencia y su comarca del 66 fueron las únicas pautas para el crecimiento de la ciudad, crecimiento previsto en «mancha

de aceite». Lo del aceite es metafórico pero lo de las manchas es literal, pues fueron puras manchas, sobre un plano 1:25.000, las que intentaron disciplinar los asentamientos, en un territorio rico en elementos a proteger y sometido a invasiones de segunda residencia e industria.

No es de extrañar, pues, el interés del nuevo plan en hacer un todo coherente del conjunto de asentamientos que el marcado a su aire —con la nula oposición de tan leve plan— había consolidado.

Pero es importante reseñar tanto el nuevo modelo previsto cómo el modo en que se llega a él. Porque el plan no se limita a hacer una propuesta determinada, sino que explicita el itinerario de razonamientos que lleva a la mejor solución. En línea con el enfoque pedagógico que hiciera García Bellido —Elche, 1957— se proponen tres modelos, de los que se estudian pros y contras, para seleccionar finalmente el modelo en «anillo». Pese a la brevedad —casi laconismo— con que se justifica la elección, uno comprende que se ha acertado plenamente. Con el «anillo» se optimiza el asentamiento urbano al tiempo que se protege la huerta circundante. El conjunto se compone de áreas —ciudad tradicional, industria, ciudad jardín— en prolongación unas de otras, formando un anillo continuo y tanto en el centro como en la periferia se sitúa el suelo no urbanizable, campos, naranjos en el núcleo,



El nuevo plan general en la zona del casco consolidado de Moncada. Obsérvese el perfecto cierre con edificaciones a dos alturas en el área oeste de la ciudad.

naranjos o secano en el exterior.

Son visibles los antecedentes —venerables— de la solución. La ciudad lineal, que se dobla sobre sí misma, no es una pura referencia cultural. Todas las ventajas para el transporte están presentes y Moncada se encuentra con la posibilidad de comunicar todo su territorio urbano con una única línea, de fácil itinerario. El «anillo verde» de Abercrombie es, en este caso doble, interior y exterior. La huerta está a un paso de cualquier punto de la ciudad en que uno se sitúe.

Pero este modelo de ciudad, mejor el modelo de ocupación de suelo, no garantiza un asentamiento bien diseñado. El plan utiliza para ello elementos típicos de la composición urbanística, ejes que articulan la trama antigua del casco con la espontánea de Masías, zonas verdes con función separadora, cierre de espacios urbanizados con rondas... etc. Si a esto se le une un *dimensionado* del crecimiento *discreto*, sin aumento excesivo de las previsiones demográficas, tendremos un conjunto equilibrado para sus necesidades futuras, respetuoso con los trazados existentes

y con sus distintas partes bien articuladas.

El plan entra con un exceso de timidez en la definición de la escala intermedia, la del barrio, acaso constreñido por los antecedentes de un planeamiento que apenas imponía condiciones para la forma urbana. Así al suelo urbanizable programado se le fijan parámetros y, como determinaciones gráficas de trazado, se añaden ejes de interés estratégico y la posición de algún equipamiento.

Aunque no en un nivel muy acabado —y aquí habría que contrastarlo con otros como Madrid, Salamanca, Málaga... que ofrecen visiones de rango casi arquitectónico—, el plan llega a proponer una imagen singularmente atractiva de lo que puede ser el futuro de Moncada.

En la llegada del plan a buen puerto, se adivina una corporación receptiva a las propuestas del equipo redactor pero también el poder de convicción del trabajo bien hecho. La bondad del plan-producto —uno sospecha— es resultado directo de la bondad del plan-documento.

Cuando se piensa en la ejecución de este brillante modelo, algunas preguntas

quedan en el aire. ¿Cómo se va a conservar la zona central de huerta? ¿No había que reforzar el plan general con planes especiales de protección de aquella zona y de todo el arco sureste que forma la vía del ferrocarril? ¿Con qué medios va a urbanizarse la ciudad total que formarán casco-masías-urbanizaciones? ¿Cuándo se pasará de la expresión de la ciudad en un plano a su urbanización efectiva? Más importante todavía, ¿cómo hay que interpretar la ubicación, a plan tramitado, de un nuevo polígono industrial junto al barrio del Pilar? ¿Se perpetúa la tendencia de indisciplina del mercado del suelo, con ventas y construcciones al margen del plan? Si así fuera, el plan habría servido para poco.

Alguien dijo que el planeamiento es la metáfora del desarrollo efectivo. Habría así una versión estética de la urbanización y otra versión crudamente real, que hunde sus raíces en razones de mercado, impermeables a las poéticas. Bien, Moncada tiene ya su metáfora... El tiempo dirá si el objeto a que se refiere tiene que ver con ella. Uno sospecha que sí, que la ciudad del plan se impondrá a cualquier otra realidad.