

propia de un desierto, que de esa presunta trama urbana a la que hace referencia el Jefe de Sección del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto. Este es un hecho indiscutible tal y como reflejan las fotos que acompañan el presente documento. El FUSIÓN, es el fiel reflejo del fracaso de la Ciudad Global pretendida por algunos.

Macrosector VII.-

Ubicado entre la zona industrial y los diferentes ámbitos de la zona ínter núcleos (**planos nº 12 y 13**).



Plano nº 12



Plano nº 13

Según consta en el informe del Jefe de Sección de urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto:

"Se trata de una gran bolsa de suelo dotacional, cuya obtención por el Ayuntamiento se está consiguiendo por medio de la adscripción del suelo urbanizable de todo el Municipio..."

Se encuentra configurada como una enorme bolsa de suelo dotacional de unos 700.000 m² que en el FUTURO DESARROLLO INTEGRAL DE LA CIUDAD ÚNICA estará situada en el centro a los efectos de atender de forma eficaz las demandas de toda la ciudadanía del municipio de Sagunto."

Incluso acompaña su descripción del espacio de una serie de planos que acreditan que ***con las adscripciones programadas, se consigue el dato "revelador" de que el Municipio será propietario de 312.757 m² de los 700.000 m²*** de los que consta el sector, es decir, a día de hoy, más de la mitad de ese suelo, está en manos privadas.



En las fotografías se ve con claridad que no se ha avanzado en absoluto, en el nivel de integración y urbanización del macrosector VII. Es más, lo que antes era un paisaje de terrenos cultivados, sobretodo de huertos de naranjos, hoy en día se ha convertido gracias a la muy deficiente planificación urbanística del Ayuntamiento de Sagunto, en un enorme erial. Para intentar paliar esta situación, desde el Consell Agrari, se ha favorecido para que 26000 m² de suelo de este ámbito, se dediquen a “huertos urbanos”, aunque el efecto para tan basto territorio, ha sido mínimo. Por lo tanto, estamos hablando de 700.000 m² de suelo eminentemente “rural”.

En cuanto al resto de apreciaciones que sobre el Macrosector VII, se realizan en el informe del Jefe de Sección del Departamento de

Urbanismo, rezuman de subjetividad que en ningún caso, se debería haber tenido en cuenta, a la hora de elevar el dictamen sobre la expediente de segregación. En este caso, esas apreciaciones hablan del edificio de un nuevo Ayuntamiento, proyecto faraónico, DESESTIMADO por la actual corporación, por ser innecesario e inasumible entre otras cuestiones por su elevado coste de más de 14 millones de euros. Igual suerte han corrido los proyectos para situar en los dotacionales para usos administrativos, el Palacio de Justicia, el INSS o la Delegación de Hacienda, infraestructuras todas ellas, que cuentan con sus respectivos locales, en otras ubicaciones del municipio, por lo que las administraciones responsables de la inversión, han descartado hacer este esfuerzo económico por ser innecesario, y más en momentos de crisis como el actual. Con todas estas gestiones, al igual que el resto de políticas iniciadas desde la Concejalía de urbanismo ostentada en aquel momento por el Señor Francisco Fernández Carrasco (BLOC), la única pretensión, era dar soporte a la política contraria a la Segregación de El Puerto.

Además se pasa por alto, que aún falta por conseguir más de la mitad del suelo del macrosector VII, sin aclarar de que forma se piensan adquirir esos casi 400.000 m² que siguen en manos privadas. Lo evidente, es que con la política de intentar a la fuerza, la unión física entre ambos núcleos de población, lo que se ha conseguido es “arruinar” urbanísticamente, tanto el núcleo de Sagunto, como al de El Puerto, que con su desarrollo, deberían haber facilitado la obtención de otros suelos que se encuentran en Plena trama urbana de ambas poblaciones. Sin embargo, lo que tenemos es menos de la mitad de **“una gran bolsa de suelo dotacional”** en “tierra de nadie”.

MACROSECTOR IV

En el informe elaborado por el Jefe de Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto en abril del 2008, hacia referencia a diferentes ámbitos como BAJO VÍAS, el proyecto Cromosomas o el Macrosector IV. Lo que apuntaba aquel informe ha quedado en “agua de borrajas”, evidenciando que todo lo basado en cuestiones de futuro, está expuesto a variaciones de planeamiento, como en este caso que han sido muy sustanciales.

De hecho, toda esa gran bolsa de suelo, estaba destinada según el PGOU del año 92, ha zona de uso residencial, que tras modificación del PGOU, ha pasado a ser suelo para uso terciario. Así en el informe del técnico municipal, se apuntaban los siguientes extremos:

Para el macrosector IV

Clasificación: Suelo Urbanizable Residencial
Solicitud de programación 19/11/2007
Bases Particulares en redacción

Para el Proyecto Cromosomas

Nos explicaba que ese proyecto había ganado el Premio EUROPAN 8 y nos lo vendía en su informe como una solución global para toda la zona de bajo vías.

Para el PAI BAJO VÍAS

PAI aprobado por el Pleno en fecha 14/05/2003
Proyectos de urbanización y reparcelación, pendientes de aprobación.

Pero como ya hemos comentado, todo el planeamiento para esa zona ha sido modificado. Tanto el Cromosomas como la ordenación de Bajo Vías, están vinculados a la actuación en el Macrosector IV y al futuro paso del AVE que cruzará de norte a sur y aislará aún más si cabe, toda esta zona, respecto al núcleo de Sagunto. En la actualidad el Ayuntamiento de Sagunto, está pendiente de

conseguir un convenio a tres bandas con el Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana, para cubrir las vías a su paso por la localidad. Pero de momento, todo son buenas intenciones ya que es muy complicado conseguir la financiación que partiría de una actuación urbanística que con el difícil momento que atraviesa el sector, es sumamente complicada.



Plano nº 14

Además, tal y como ya hemos expuesto, en esta zona entre las dos poblaciones, el interés de los ciudadanos por la adquisición de vivienda, es inexistente. Ello ha motivado una modificación muy sustancial en la ordenación del Macrosector IV, cuyo suelo, tras petición de los propietarios ha pasado mayoritariamente a ser de uso terciario. La justificación para ese cambio viene en su solicitud:

"...que la actual coyuntura económica e inmobiliaria, está caracterizada por una fuerte parálisis del suelo residencial, y una reducción importante de valores del suelo, con un tímido repunte del valor del suelo comercial y terciario. La sensibilización municipal sobre ese cambio de orientación en la demanda, debe llevar al Ayuntamiento a reflexionar sobre lo expuesto y a tomar la decisión que proceda, siendo que por nuestra parte:

Solicitamos:

Que el Pleno de la corporación apruebe la documentación urbanística necesaria para cambiar el suelo de residencial a terciario, comercial y de industria urbana y que apruebe las Bases de Ordenación Pormenorizada del Macrosector IV del PGOU de Sagunto.”

Siguiendo esa solicitud, el Pleno de la Corporación decidió cambiar el cuadro de usos de ese suelo, y tras los pertinentes trámites, se aprobó con diferentes condicionantes que afectan de forma directa a los proyectos de urbanización colindantes (Bajo Vías, UA3,etc). De hecho tal y como recogen las bases de licitación, el macrosector IV quedó dividido en dos subsectores, el primero de 205000 m² dedicado a uso terciario –comercial, y el segundo de tan solo 38000 m² que mantiene su uso como residencial:

1. El macrosector IV este, de una superficie aproximada de 205.000 m², deberá tener una orientación exclusiva de terciario, descartándose la de residencial. La edificabilidad asignada a este uso de la del total del sector inferior al 50%.

2. El resto del macrosector IV, es decir, el situado al oeste de la ronda viaria, dentro de la delimitación de la zona de Bajo Vías, tendrá una orientación preferente de residencial, colectiva alta. La edificabilidad asignada a este uso de la del total del sector sería superior al 50%. En definitiva, el índice de edificabilidad residencial del sector será superior al índice de edificabilidad terciario del mismo.

3. Dada la superficie del sub ámbito oeste, unos 38.000 m², y la edificabilidad residencial a materializar en la misma, se considera conveniente que la solución de ordenación se apoye en un ámbito colindante, el de la UA nº 3, a los efectos de generar una mayor calidad en el diseño de los espacios públicos y de los edificables. Todo ello sin incrementar la edificabilidad asignada subjetivamente a los propietarios de la UA nº 3, que se mantiene. Con ello el margen de maniobra a efectos de diseño de ordenación aumenta hasta los 54.000 m².Lo que viene dado por la circunstancia de que los límites del macrosector IV oeste son muy irregulares.

Y además porque se busca, sin renunciar al destino residencial preferente del sector, una ubicación más idónea para la ubicación del aprovechamiento residencial que pueda interponer un poco más de espacio libre respecto a la subestación, adicional al de la ronda actual existente.

Ámbito respecto del que se deben tener en cuenta las especiales vinculaciones subjetivas al patrimonio municipal del suelo.

La gestión conjunta de ambos ámbitos, el del macrosector IV y el de la UA nº 3, en ningún caso supondrá merma de los derechos urbanísticos ni incremento de las cargas que debían soportar los propietarios del último ámbito citado, la UA nº 3. Por ello, no se le podrán repercutir más costes ni exigir más cesiones de aprovechamiento que las que habrían resultado de la urbanización independiente de la misma.

Esta consideración se puede hacer extensiva a otros espacios urbanos colindantes si así lo exige el más adecuado diseño urbano, extremo que deberían

motivar las propuestas de planeamiento que presente los aspirantes. Dichos espacios tendrían un tratamiento similar al descrito para la UA nº 3

El 80% del sector se va a utilizar como suelo comercial, tal y como recoge el siguiente plano de ordenación:



Plano nº 15

Las conclusiones que recoge el Plan para la integración paisajística son muy aclaratorias del porqué a la renuncia de los propietarios al suelo residencial, para convertirlo en terciario:

La zona Este del MS-IV se plantea como una zona con vocación comercial y se descarta ubicar en ella suelos residenciales junto a las subestaciones eléctricas y frente a un suelo industrial como el polígono Sepes, por motivos, entre otros, de rechazo psicológico o poca viabilidad de venta y promoción del suelo. Así pues, entendemos que un suelo destinado a actividades comerciales, en un lugar asociado a las vías estructurantes de la movilidad del municipio, que actúa como filtro entre el suelo residencial y el suelo industrial, es el uso más indicado para dotar de conectividad urbana el polígono Sepes y la estación de ferrocarril de Sagunto.

En conclusión, el interés general derivado de la puesta en marcha de esta actuación es evidente y la consecución de los mencionados objetivos hará posible la integración en el tejido urbano de la ciudad de una zona que en la actualidad se aprecia como un entorno marginal, inconexo y descuidado, como es el entorno ferroviario, así como la creación de un área comercial de grandes y medianas superficies, inédita en el municipio, que constituirá un elemento dinamizador de la economía local y comarcal.