

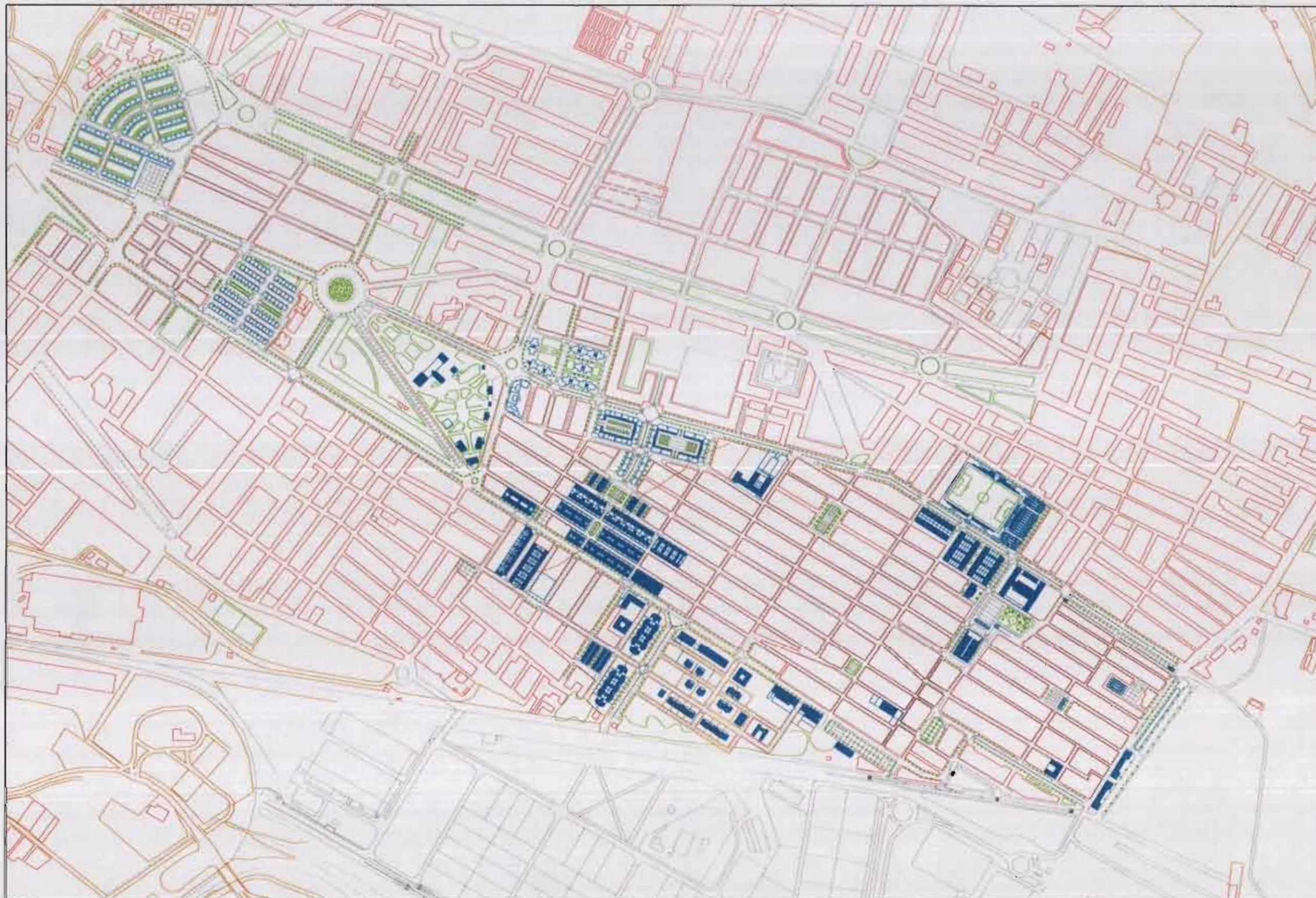
# SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN EN ZONAS DEGRADADAS

SEGÚN ORDEN DE 15/11/2.002 DEL CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS

## AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO

CIUDAD FACTORÍA DE PUERTO SAGUNTO

10610  
2004



## **INDICE**

### **A. MEMORIA INFORMATIVA**

0. Objeto de la solicitud
1. Descripción del área y problemática que se pretende resolver
2. Objetivos y actuaciones a realizar
3. Antecedentes de actuaciones de rehabilitación urbana.
4. Equipamientos, infraestructuras y servicios.
5. Evolución y estructura urbana de la población.
6. Características de la población y actividad económica.

### **B. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

7. Conveniencia y oportunidad del área propuesta.
8. Tamaño del área propuesta respecto del núcleo urbano del municipio.
9. Población afectada en relación con la total del núcleo urbano.
10. Características socioeconómicas de la población afectada.
11. Características del estado de la edificación en el área.
12. Carencia de equipamientos y nivel de infraestructuras en el área.
13. Tipo de planeamiento urbanístico, fecha de aprobación y adecuación a las actuaciones que se pretenden realizar.

### **C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

14. Delimitación del área y su relación con el núcleo urbano.
15. Documentación gráfica, planimétrica, fotográfica etc. suficiente para la identificación de los edificios y actuaciones propuestas en el área.

### **D. MEDIDAS PROPUESTAS**

16. Medidas específicas adoptadas para incentivar y ordenar la rehabilitación.
17. Presupuesto municipal de inversiones previsto para las actuaciones públicas y privadas en el área delimitada.
18. Iniciativas municipales de gestión, especialmente para sectores con escasos recursos económicos.

### **E. PROGRAMA DE ACTUACIONES**

19. Relación por orden de prioridad de las actuaciones públicas previstas:
20. Previsión de intervención de la iniciativa privada:
21. Resumen de costes por actuaciones, incluyendo la programación por años.

**0.- OBJETO DE LA SOLICITUD.**

El objeto de la presente solicitud es la DECLARACION DE AREA DE REHABILITACION PARA EL CENTRO HISTORICO DE PUERTO SAGUNTO, en virtud de procedimiento determinado por la Orden de 15 de Noviembre de 2.002, del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, sobre el Desarrollo y Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo para el Periodo 2002-2005 (2002/A12951) -DOGV 27-11-02-.

**1.- DESCRIPCIÓN DEL AREA Y PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE RESOLVER.**

El área objeto del presente estudio, "Ciudad Factoría de Puerto Sagunto", recoge dentro de sus límites el recinto de los primeros asentamientos de la ciudad (perímetro comprendido aproximadamente entre las Avenidas Camp de Morvedre al Norte, Nueve de Octubre al Sur, C/ Periodista Azzati al Oeste y Avenida Mediterráneo al Este), y los grupos de vivienda obrera de los años 60 en la zona Oeste, en la confluencia de ambas Avenidas principales. El área que acabamos de delimitar esquemáticamente, corresponde con el ámbito del Catálogo y Plan Especial "Ciudad Factoría de Puerto Sagunto", en fase de redacción muy avanzada.

Asimismo, se completa la delimitación del área, mediante la inclusión en ésta del barrio del Grau Vell, formado por el primer asentamiento marítimo del municipio, en el que se implantó un puerto romano, y actualmente separado del núcleo urbano por la zona portuaria e industrial, conformando un área discontinua representativa del núcleo poblacional primigenio.

Puerto Sagunto constituye uno de los dos núcleos de población que forman la municipalidad de Sagunto, segundo municipio por orden de población de la provincia, después de la ciudad de Valencia. Constituye, además, un enclave urbano de especial singularidad en el ámbito de la Comunidad Valenciana, netamente dedicado a actividades industriales, comerciales y de servicios, en un entorno que, aún hoy, guarda un fuerte componente agrario.

El desdoblamiento de Sagunto en dos núcleos de población constituye, por lo demás, un hecho infrecuente en la organización administrativo-territorial de la Comunidad, y responde, de hecho, a una dinámica histórica específica: se trata de la aparición ex-novo de un asentamiento de población, ligado a una gran industria, en el territorio municipal de una ciudad ya existente que, con el tiempo, se convierte en más dinámica y populosa que la ciudad original.

Tras un pasado reciente enmarcado por la crisis siderúrgica, que llevó consigo en 1.984 la desaparición de la industria de cabecera y el proceso siderúrgico integral, el Puerto es hoy una población aún inmersa en un proceso de renovación social y económica, e incluso de hábitos, que tiene su correlato urbano. La capacidad de transformación y cambio de sus habitantes, su capacidad de iniciativa, unido a las particularidades territoriales del enclave -en parte tributarias del pasado industrial- permiten imaginar un panorama optimista, orientado hacia la explotación de sus infraestructuras (el puerto marítimo, en su nueva faceta de puerto comercial, con el nudo de comunicaciones ferroviarias y de carretera), las industrias de transformación en los polígonos existentes y el nuevo macropolígono Parc Sagunt, la factoría de laminación de acero en frío y sus industrias asociadas, y el pujante sector servicios.

Las particularidades que presenta el patrimonio de Puerto Sagunto, compuesto por un cierto número de enclaves y edificios, exigen como solución idónea para su conservación una política de recuperación que consiga la devolución de sus características originales. Estas construcciones y conjuntos no tienen una edad superior a los cien años, y las condiciones de habitabilidad de las viviendas son en gran medida aceptables, aunque en proceso de degradación.

Los límites de la Factoría, el camino que la unía con Sagunto y el mar, constituyen, en cierto modo, las directrices físicas mantenidas por el desarrollo del núcleo del Puerto. Las edificaciones más antiguas se levantaron en los terrenos del margen izquierdo del camino que bajaba desde Sagunto, exactamente cuando éste llegaba a la playa, en donde se encontraba la Factoría. Son la calle Luis Cendoya y la actual Av. 9 de Octubre, en la que se levantarán las principales edificaciones de promoción empresarial. También la simple línea de costa mueve a tomarla como eje de una avenida, la del Mediterráneo.

El núcleo de población se despliega al norte de los terrenos que ocupa y ha ocupado siempre la planta siderúrgica; la construcción material de la ciudad se desarrolla según un vector este - oeste, desde los terrenos próximos a la terminal de la Compañía Minera de Sierra Menera, siguiendo un elemento generador del plano: el camino que desde Sagunto iba hacia la desembocadura del Palancia. El camino se configura en generatriz lineal, dando lugar en uno de sus lados -ya que el otro ocupa la línea férrea y la factoría- a calles transversales y paralelas. En el límite de éste y perpendicular al mismo, comienza el eje que bordea la línea de costa, y ambos dan forma de "L" al asentamiento.

Es importante observar cómo, en la práctica, el plano carece de un centro representativo; de algún modo, todo en él es periferia. Al igual que en los planos de ensanches, confluyen iniciativas contrapuestas que se funden en un tejido nuevo en el cual se superponen los usos del suelo sin ninguna previsión.

Esta última observación es, a nuestro juicio, significativa: en el núcleo del Puerto se perciben, a grosso modo, tres tipos de tejido urbano, cada uno asociado a un "modus operandi" específico en términos de producción de ciudad, y, a su vez, subdivisible en modalidades diferentes.

Se trata en primer lugar, de las operaciones unitarias de producción de Grupos de Viviendas, a cargo de operadores públicos o colectivos.

En segundo lugar, el gran "paquete homogéneo" o área central, originada por la extensión y racionalización de las alineaciones iniciadas con las primeras parcelaciones históricas.

Finalmente, en tercer lugar, quedan las manifestaciones más recientes de la promoción inmobiliaria privada al uso, que ocupa el suelo periférico ordenado por los planes de las décadas de los setenta y ochenta, más la sustitución de solares y densificación consiguiente desarrollada en los ejes privilegiados del Puerto.

La trama urbana conserva como constante el trazado reticular -de dirección sureste- en casi toda la superficie consolidada por la edificación. Si bien dicho tejido de aire campamental, comprensible como un todo unitario, se encuentra salpicado de singularidades que le hacen perder homogeneidad. Pero serán los grupos de viviendas y los edificios singulares los que aportan al tejido urbano las particularidades más destacables.

Por lo que se refiere a antecedentes en los que se haga valoración expresa del Patrimonio Cultural del Puerto, debemos citar obligadamente el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Sagunto, redactado en 1.983, en el que se otorga protección en grado de Protección Individual al "Barrio Obrero de la CMSM", la ciudad Jardín de los Ingenieros (Gerencia), el Grupo "Ciudad Dormida" y la Iglesia de Begoña.

Hay que señalar las especiales características que presenta el ámbito que se aborda, en términos tanto físicos como temáticos: se trata, en efecto, de los "Grupos de Viviendas" construidos a lo largo del pasado siglo y desde la fundación del Puerto como asentamiento de la Factoría, en la línea de lo que los historiadores urbanos han llamado "Company Town". Estamos hablando, por tanto, de un entorno urbano con características ambientales muy distantes de las habituales en la protección de áreas urbanas históricas; pero, por otro lado, hay que señalar que se trata también de una iniciativa ordenadora que, si bien es de reciente interés, está siendo progresivamente abordada en muchas ciudades europeas, en razón del interés cultural que han asumido los "barrios racionalistas", exponentes de una idea de ciudad de crucial importancia en la cultura contemporánea, frecuentemente amenazados por la desfiguración o desaparición.

Este planteamiento es, en parte, heredero de la opinión de la Comisión municipal de Patrimonio Histórico-Artístico tal como la recoge J. Martín Martínez en su libro "Urbanismo y Arquitectura Industrial en Puerto de Sagunto", el cual constituye, por lo demás, un estudio único de la historia urbana del Puerto, y contiene además, interesantes reflexiones de ineludible referencia a la hora de abordar la ordenación urbanística del Puerto. Según se sostiene en el Apéndice I, la citada Comisión se inclinaba ya en 1.987 "(...) por la conservación y rehabilitación de las viviendas agrupadas que en la actualidad aún conservan ciertos vínculos tipológicos entre ellas y el contexto residencial en que se ubican" para indicar a continuación que en dicho caso "(...) se encontrarían El Barrio Obrero, el Grupo de Casas Baratas Sota, Regiones Devastadas, el Antiguo Hospital, los Chalets de los Ingenieros, y otros grupos de promoción empresarial posteriores a 1.950."

Lo anterior puede resumirse articulado en torno al argumento siguiente: Puerto Sagunto es una población de historia muy reciente, que ha cumplido recientemente los 100 años, en cuya configuración urbana destacan particularmente los "Grupos de Viviendas", que constituyen un sistema discontinuo de "partes" de ciudad, cada uno con características propias y una cierta diversidad tipológica. Dichos "Grupos", en algunos casos auténticos barrios, en otros sencillamente inmuebles más convencionales, junto con los edificios no residenciales representativos de la historia colectiva del Puerto, lo que hemos llamado "Edificios Singulares", constituyen el ámbito que engloba la presente Área de Rehabilitación, y ello por dos razones básicas.

La primera razón es que estos "Grupos" constituyen un patrimonio cultural indiscutible desde el punto de vista de la cultura arquitectónica contemporánea, en términos que se refieren más extensamente en apartados sucesivos. A esta razón se añade la circunstancia de que la concentración de "Grupos" en el Puerto, además de ser única en la Comunidad Valenciana, hace de aquellos el elemento significativo de la ciudad, sus verdaderas señas de identidad.

El interés patrimonial deriva, pues, no solo del indiscutible valor cultural de los "Grupos" como modo específico de la arquitectura moderna para construir la ciudad, -interés hoy casi universalmente asumido-, sino, además, porque constituyen la expresión más genuinamente representativa de la historia del Puerto en tanto que ciudad ligada a la Factoría de Altos Hornos.

La segunda razón es que estos "Grupos" se hallan sujetos a un proceso de deterioro claramente perceptible, con una casuística variada que, en resumen, deriva de las "agresiones" que cada usuario ejerce sobre la regularidad arquitectónica inherente al "Grupo", al actuar modificando exclusivamente su vivienda. Estas "agresiones" no se circunscriben al interior de vivienda, -donde, por lo demás, quedaría dentro de las atribuciones de la propiedad-, sino que se extienden a los elementos de fachada, los espacios comunes de los edificios, la configuración de la calle..., es decir, alteran y han venido alterando desde hace años las condiciones ambientales del "Grupo", destruyendo la unidad formal que le es característica.

Este argumento que describe el proceso de deterioro de los Grupos es, por lo demás, extensible a los Edificios Singulares, por unas u otras razones, entre las que hay que contar con el cambio funcional, por ejemplo, o sencillamente su obsolescencia y material abandono desde el cierre de la factoría, ocasionados por la total desaparición de la función para la que fue construido.

Al respecto, consideramos magníficamente expuesto por J. Martín los avatares a los que debe hacer frente la política de protección de edificios y conjuntos en el Puerto:

"El problema fundamental que dificulta la conservación de las tipologías edificatorias de las áreas residenciales obreras que aún se conservan sin grandes transformaciones, es la escasa autoestima hacia ellas que mantienen sus ocupantes, que nace sin duda del más profundo desconocimiento del pasado. No es exagerado decir que Puerto Sagunto es un pueblo sin memoria, porque nadie se ha preocupado de guardar esa memoria"

Por otro lado, el área o "paquete" que va desde el frente del mar hasta el Sanatorio, si bien en origen podía ser una versión moderadamente satisfactoria de tejido de baja densidad, fundada en la "casa baja", resulta hoy en día corrompida por la progresiva sustitución de las primitivas casa bajas por otros tipos degradados de vivienda de pequeña dimensión, por los añadidos, por la colmatación de los espacios libres y la actividad inmobiliaria individual carente de referencias de gusto y auspiciada por una normativa inadecuada.

El trazado generador está formado por una retícula de manzanas rectangulares alargadas, en una proporción aproximada de 1 a 4 en sentido este-oeste. En un principio, se optó por parcelar de modo que se construyeran dos hileras de viviendas unifamiliares unidas, contrapuestas por su lado posterior, al modo clásico de las manzanas de la arquitectura vernácula. El espacio interior de cada manzana queda en principio destinado a la sucesión de patios traseros o corrales, que, por su alejamiento de la calle, y por lo tanto, su libertad de disposición, ha ido convirtiéndose poco a poco en un reducto ocupado por construcciones provisionales, chamizos y otros elementos impropios, hasta desfigurar el contenido que asumen en el patrón tipológico de origen, es decir su condición de espacio no ocupado.

Las razones que justifican la extensión de este tipo de vivienda son diversas: por un lado, se trata de la forma de habitación preferida para las iniciativas de acción filantrópica de los industriales, y asimismo de las incipientes organizaciones cooperativas y/o benéficas para la reforma social, la voluntad de re-arraigar a la población, según la tradición anglosajona del "cottage" para obreros industriales y sus versiones españolas y valencianas, ya ensayadas en la época que nos ocupa. Por otro lado, este tipo de parcelaciones/construcciones es el más adecuado para la explotación inmobiliaria del suelo en los términos tan primitivos, es decir, poco regulados, en que se desarrolla en el Puerto.

Entre las viviendas que se construyeron en el poblado, si bien un gran número se debe a procesos de autoconstrucción, otras fueron diseñadas dentro de la tradición de arquitectos y maestros de obras, además de las promovidas por la empresa hasta los años posteriores a la guerra civil, la mayor parte del Puerto se construye con casas de este tipo, con una o dos plantas, configurando un área urbana extensiva y sin emergencias visuales, área que, por lo demás, constituye el núcleo central del Puerto.

La casa "de tres huecos" se presenta como la evolución de la tradicional valenciana "a dues mans", a su vez versión local de la casi universal Giebelhaus de las ciudades pre-industriales europeas, descrita por Dickinson en los años cincuenta: En nuestro caso se trata de casas de un solo cuerpo, y una sola planta con dos crujías. El distribuidor articula a un lado dos dormitorios- a la calle y al corral respectivamente- y al otro lado el dormitorio mayor y la cocina. El aseo se emplaza en el corral. La parcelación habitual era de 7-8 metros de fachada por 12-18 metros de profundidad (unos 100 metros cuadrados).

Las viviendas de dos plantas del Puerto, construidas desde los años veinte, están, en origen, sujetas a división horizontal y constituyendo siempre dos viviendas separadas, a diferencia de las casas vernáculas de cierta consideración, en la que la estructura de "casa unifamiliar única" se mantenía con las dos plantas, y donde, al menos inicialmente, solo se dan los casos de división horizontal a consecuencia de la partición por herencia. Con posterioridad aparecen edificaciones de dos plantas bajas "a una mano" y dos pisos que constituyen una suerte de evolución del tipo anterior y un modo embrionario de condominio, al compartir la escalera de acceso.

Por lo que se refiere a los edificios no residenciales, los que hemos llamado Edificios Singulares, la justificación del interés patrimonial es análoga al anterior, si bien quizá el interés cultural no resida tanto en la particular calidad de la arquitectura, sino en su conjugación con los Grupos de Viviendas; entre ambos forman un sistema urbano explicativo por sí mismo de la historia del Puerto.

En cuanto al barrio del Grau Vell, se trata de una pequeña agrupación de viviendas alineadas a ambos lados de un único vial, que discurre paralelo a la línea de costa, a muy escasos metros del mar.

Constituye el primer asentamiento marítimo de Sagunto, en el que se ubicó un importante puerto comercial de la época romana, desde el que se exportaban cerámicas y vinos. Fue después un típico ejemplo de pueblo de pescadores, históricamente apartado y marginado del resto del núcleo poblacional, con pésimas comunicaciones y una muy reducida población.

En él subsisten viviendas unifamiliares de baja altura, en contadísimos casos de dos plantas, de tipología tradicional e incluso rural, manteniéndose la típica disposición de tres huecos, así como estancias dedicadas al almacenaje de enseres. La población allí radicada es muy escasa, habiendo sufrido los efectos de su relativo aislamiento y la total ausencia de servicios dotacionales, tras el cierre hace ya bastantes años de la escuela infantil.

El conjunto edilicio está dominado en uno de sus extremos por una torre fortificada medieval, que servía de vigía y defensa frente a los ataques de los piratas Berberiscos, basados en las Baleares. Es también todo su entorno, un fecundo yacimiento arqueológico de épocas romanas y medievales, e incluso forjó parte de la historia más reciente, acogiendo un campo de aviación durante la Guerra Civil.

Se trata, por todo ello, de mantener este enclave con sus características históricas diferenciadoras, protegiéndolo de su total abandono y de posibles iniciativas urbanizadoras que pudieran corromper su unidad original, de modo que sirva como campo de estudio y fiel reflejo de las improntas dejadas por épocas pasadas.

Por tanto, la existencia de bienes de interés patrimonial colectivamente asumido, que se hallan amenazados, es el razonamiento que resume la oportunidad de la declaración de un Área de Rehabilitación.

## **2.- OBJETIVOS Y ACTUACIONES A REALIZAR**

El objetivo que guía la presente solicitud es la protección de las áreas más significativas y, al mismo tiempo, más frágiles y sensibles a la degradación ambiental, por cuanto se alteran sus condiciones originales: los "Grupos de Viviendas" y los Edificios Singulares, además de preservar las condiciones de las construcciones residenciales tradicionales de baja altura, aún existentes en el interior del perímetro del primer asentamiento de la ciudad. De este modo, actuando selectivamente, se puede obtener una transformación cualitativa del ambiente urbano de Puerto Sagunto.

Se pretende recuperar y preservar la especificidad ambiental, el carácter de los barrios significativos, estableciendo los límites y el encuadre en que deben moverse las inversiones de los particulares, propietarios de las viviendas, con la intervención pública, sujetas ambas a una coordinación unitaria. En definitiva, propiciar las condiciones para la recuperación de los Grupos y Edificios, sin perder el control global del proceso, ni sacrificar la especificidad ambiental del área, que constituye un patrimonio colectivo insustituible.

Existen sensibles diferencias entre los términos en que se plantea la recuperación del entorno de Ciutat Vella, en el casco antiguo de Sagunto, y los que presenta el entorno de los "Grupos de Viviendas" del Puerto. En efecto, en aquél caso, la recuperación de las distintas áreas del Casco Antiguo descansa en la clarificación pormenorizada de las opciones de transformación que son posibles y admisibles para cada una de las casas del área de protección, opciones que se formulan con la previsión de no poner en crisis un ambiente urbano caracterizado por la diversidad dentro de una fuerte regularidad formal. Por ello, la citada recuperación y preservación del ambiente puede encomendarse a una normativa relativamente abierta en términos de detalle y de aplicación concreta; de manera análoga, la gestión de la recuperación material corresponde solo de modo indirecto a la iniciativa pública, a excepción de las Áreas de Proyecto Urbano (APU).

Por el contrario, en el caso presente, los "Grupos de Viviendas" del Puerto, la recuperación del carácter y ambiente urbanos -y su ulterior preservación-, no puede confiarse a la actuación de iniciativas particulares. En razón de su genealogía, dichas condiciones ambientales relevantes solo pueden ser recuperadas si reproducimos las condiciones de gestión y coordinación unitaria de las obras que presidieron su construcción original.

La recuperación del ambiente físico urbano en los "Grupos" y en los "Edificios Singulares" incluidos en el Área, está orientada hacia la restitución de la forma arquitectónica originalmente prevista en el Proyecto de cada Grupo. Para ello se dispone afortunadamente de una abundante documentación consistente en planos y fotografías originales, que permiten determinar con bastante precisión las condiciones primigenias de los Grupos y los demás edificios de interés.

Queremos, además, hacer hincapié en el carácter de actuación de referencia que presentan las opciones de recuperación planteadas. No hay que olvidar que las actuaciones en el sentido que propone la presente Área son poco numerosas, no solo en la Comunidad Valenciana o en España, sino incluso en el contexto europeo que nos es propio. Esta cualidad referencial debe tener vigencia tanto en el plano de la calidad de sus resultados como en el no menos importante de la adquisición de experiencia técnico-administrativa para llevarlas a cabo.

En términos de planteamiento general, todo indica que en los Grupos y Edificios Singulares es donde se centra a la vez el interés cultural arquitectónico y el interés de la historia e identidad local de Puerto Sagunto, en el sentido de bienes de patrimonio cultural.

Parece, asimismo, que el procedimiento idóneo para conseguir la recuperación física de aquellos y garantizar así la Protección Patrimonial consiste en prescribir la Rehabilitación, en su sentido de devolución de las cualidades arquitectónicas y ambientales originarias de los Grupos y Edificios.

No debe dejarse de lado, sin embargo, el interés por el mantenimiento de la morfología edificatoria de las construcciones residenciales unifamiliares en el interior del área señalada, toda vez que constituyen el tejido básico sobre el que se asientan las distintas tramas de los Grupos, y que corre el riesgo de perderse en caso de no favorecer actuaciones de mantenimiento y readecuación tanto estructural como funcional de estas viviendas, siendo sustituidas y suplantadas en su función básica de malla por una inagotable variedad de formas de viviendas unifamiliares originadas en la degradación del tipo básico, y por edificios plurifamiliares de mayor porte, capaces de eclipsar la visión de conjunto de la malla, en su conjunto uniforme, vertebrada por las distintas actuaciones de los Grupos y Edificios.

Actualmente estas tipologías originarias se han visto poco a poco sustituidas en el tejido antiguo por nuevas edificaciones que mantienen las características tipológicas de las viviendas de dos plantas, pero que degradan enormemente la calidad urbana al aparecer plantas bajas sin uso determinado -ni habitacional, ni comercial- que configuran los huecos de fachada con puertas enrollables de metal, miradores y vuelos desproporcionados para la anchura de la calle -que tan bien resultaba en la tipología original-; a esta degradación espacial contribuyen las edificaciones en altura, que prescinden de los corrales posteriores colmatando las manzanas, y recurren al patio de luces en pro de un mayor aprovechamiento del solar.

En el caso del Grau Vell, se trata de mantener sus características históricas como conjunto unitario, mediante una recuperación del ambiente y las características del barrio, al tiempo que se dote a las edificaciones de las necesarias condiciones de funcionalidad y habitabilidad, y devolviendo al mismo un mínimo de infraestructuras dotacionales que aseguren su pervivencia.

Por último, la orientación hacia la Rehabilitación Unitaria, coordinada en los planos administrativo, técnico y financiero, con el fin de garantizar la mejor gestión financiera y la conjugación de aportaciones de usuarios y de optimizar las ayudas públicas y la participación de los usuarios, ofrece no solo el campo operativo más eficaz, sino también el único en el que los objetivos y criterios del Área se posicionan como algo alcanzable.

### 3.- ANTECEDENTES DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN EL ÁREA

#### INICIATIVA PRIVADA

#### INICIATIVA PUBLICA

##### **VIALES E INFRAESTRUCTURA**

Alcantarillado y viales Churruca  
Repavimentación Zona Centro  
Colector Luis Cendoya  
Colector C/ Virgen de los Dolores  
Repavimentación Calle del Mar  
Repavimentación peatonal Centro Cívico Antiguo Sanatorio AHM

##### **ESPACIOS LIBRES**

Alameda del Consell  
Plaza 1º de mayo  
Jardines antiguo Sanatorio AHM  
Plaza San Juan de Ribera  
Plaza de la Palmereta  
Espacios públicos Grupo Goyoaga

##### **EQUIPAMIENTO**

Centro Cívico Antiguo Sanatorio AHM  
Chalets antiguo Sanatorio AHM  
C.P. Cervantes  
C.P. Mediterráneo (C.Mª Inmaculada)  
C.P. Begoña  
Casa Municipal de Cultura  
Mercado Municipal  
Tenencia de Alcaldía  
Biblioteca Municipal  
Iglesia de Begoña  
Dependencias Municipales C/ Menéndez y Pelayo

##### **VIVIENDAS DE PROMOCION PÚBLICA**

Ciudad dormida 242 VIV

De acuerdo con el estudio para la declaración de Área de Rehabilitación, redactado en 1.997, se disponía de los siguiente antecedentes de licencias específicas de rehabilitación de edificios desde la entrada en vigor del PGOU de 1992:

<u>LICENCIAS CONCEDIDAS.</u>	<u>AÑO</u>	<u>Nº LICENCIAS</u>
	1.992	1
	1.993	2
	1.994	1
	1.995	2
	1.996	4
	1.997 (hasta mayo)	1

Desde la entrada en vigor de la declaración de Área de Rehabilitación, según datos de la Oficina Comarcal de Rehabilitación, se han incrementado notoriamente este tipo de intervenciones, lo que da idea de la importancia fundamental del establecimiento de las Áreas de Rehabilitación como motor de la iniciativa privada encaminada a la obtención de la conservación y mejora del patrimonio edilicio.

Así, para el periodo comprendido entre el 1 de Enero de 1.997 y el 31 de Diciembre de 2.003, la OCRE ha tramitado los siguientes expedientes:

	<u>Sagunto</u>	<u>Puerto Sagunto</u>	<u>Total Municipio</u>
<b>Nº expedientes</b>	27	72	99
<b>Nº subvenciones</b>	316	931	1.247

De los expedientes anteriormente enumerados, 5 de ellos corresponden a actuaciones derivadas de problemas relacionados con la utilización de cemento aluminoso, que representaron 250 subvenciones.

#### 4.- EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

#### EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS, GENERALES Y DE SERVICIOS (\*) En el Área.

El municipio Sagunto dispone de las siguientes instalaciones destinadas a satisfacer las demandas públicas, agrupadas en:

- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS, GENERALES Y DE SERVICIOS
- EQUIP. SANITARIOS Y ASISTENCIALES
- EQUIP. RECREATIVOS
- EQUIP. RELIGIOSO
- EQUIP. DEPORTIVO
- EQUIP ESCOLAR

##### PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES (\*) En el Área

SITUACIÓN	CALIFICACIÓN	SUP(m <sup>2</sup> )
CASTELL	SISTEMA GENERAL	430000
S. CRISTOFOL	SISTEMA GENERAL	20000
SEPES 1	SISTEMA GENERAL	29400
(*) PARQUE J. CARLOS I	EQUIP. LOCAL	23000
(*) CENTRO CÍVICO	EQUIP. LOCAL	21000
GLORIETA	EQUIP.LOCAL	10500
BARRIO VILAMAR	EQUIP. LOCAL	6000
BAIX VIES	EQUIP. LOCAL	4200
(*) S. JUAN DE RIBERA	EQUIP. LOCAL	2400
(*) ALAMEDA	EQUIP. LOCAL	3500
PASEO MARÍTIMO	EQUIP. LOCAL	7380
SANTS DE LA PEDRA	EQUIP. LOCAL	5250
(*) PL. PABLO PICASSO	EQUIP. LOCAL	2700
PL. REINA FABIOLA	EQUIP.LOCAL	5000

Todos los terrenos son municipales. No se incluyen en este apartado las reservas de suelo de los polígonos industriales.

DENOMINACIÓN	SUP. (m <sup>2</sup> )
(*) ANTIGUA AYUDANTÍA DE MARINA	270
GUARDIA CIVIL	1400
(*) POLICÍA NACIONAL	350
(*) CRUZ ROJA	1155
JUZGADOS	3000
BOMBEROS	7000
CONSELL AGRARI	700
SOCIEDAD DE REGANTES	280
SUBESTACION H.E.	18900
MERCADO MPAL	2100
(*) MERCADO MPAL	2100
SAG	5525
CEMENTERIO MPAL	9450
CEMENTERIO MPAL	10920
DEPURADORA A. RESID.	10045
INSTALACIONES A.P.	14250
SERV. MPALES CC-237	1000
AYUNTAMIENTO	510
(*) TENENCIA ALCALDÍA	650
FUNDACIÓN MUNICIPAL DE CULTURA	
OFICINAS PADRÓN Y PERSONAL	
OFICINA PROP SAGUNTO	
OFICINA PROP PUERTO	
(*)APARC. SUBTERRÁNEO PLAZA DEL SOL	
(*) ANTIGUAS ESCUELAS DEL GRAU VELL	
ANTIGUA ESCUELA DE ALMARDÁ	
(*) ANTIGUAS VIVIENDAS MAESTROS C.P. CERVANTES	

EQUIP. SANITARIOS Y ASISTENCIALES (\*) En el Área

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUP. (m<sup>2</sup>)</u>
HOSPITAL DE SAGUNTO	77000
ASILO DE ANCIANOS	9100
CLÍNICA ARSE	6370
CENTRO SALUD	240
CENTRO SALUD	3000
CENTRO ESPECIALIDADES	
RESIDENCIA 3ª EDAD	5000
HOGAR DE 3ª EDAD	600
(*) SERV. SOCIALES MPALES.	710
CENTRO SALUD	4300
RESIDENCIA INFANTIL	
PLANIFICACION FAMILIAR	
HOSPITAL JAIME I	
NEFROCLINICA CRUZ ROJA	

EQUIPAMIENTO CULTURAL (\*) En el Área

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUP.(m<sup>2</sup>)</u>
C. CULTURA C. PALLARES	810
(*) C. CULTURA S. VICTORIA	990
SALA DE EXPOSICIONES GLORIETA	
SALA DE EXPOSICIONES ALAMEDA	
CENTRO CÍVICO ANTIGUO SANATORIO AHM	
TEATRO ROMANO	
TEATRO CIUDAD ARTES ESCÉNICAS	

EQUIPAMIENTO RECREATIVO (\*) En el Área

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUP. (m<sup>2</sup>)</u>
CASINO GERENCIA	
(*) CASINO DE PRODUCT. AHM	5250
S.M. LIRA SAGUNTINA	924

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (\*) En el Área

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUP.(m<sup>2</sup>)</u>
SEMINARIO ADVENTISTA	21000
CONVENTO SERVITAS	6500
P. ARCIPR. STA MARIA	2250
EL SALVADOR	1225
(*) N. SRA. DE BEGOÑA	1125
(*) VGEN. DEL CARMEN	725
(*) SAN PEDRO	1344
SANTA ANA	1380
ERMITA P. SANG	425
BALADRE	250
(*) SAN JOSÉ	
JESÚS OBRERO	
SALÓN DEL REINO TESTIGOS JEHOVÁ	
IGLESIA EVANGÉLICA BAUTISTA	
(*) CONVENTO MATER INMACULATA	
(*) CAPILLA DEL GRAU VELL	

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. (\*) En el Área

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUP.(m<sup>2</sup>)</u>
TRINQUET	3000
POLIDEPORTIVO MPAL.	57850
CASA JUVENTUD	1800
NOU CAMP	13500
ESTADIO FORNAS	16000
CASINO REC. PROD. AHM	4550
LA FORJA	5500
BALADRE	6300
POLIDEP. JOSÉ VERAL	
PISCINA ALMUDÁFER	

## EQUIPAMIENTO ESCOLAR (\*) En el Área

### SAGUNTO:

CRONISTA CHABRET  
JOSE ROMEU  
JAUME I  
AUSIAS MARCH  
VILLAR PALASÍ  
S. VTE. FERRER

### PUERTO:

(\*) CERVANTES  
(\*) MEDITERRÁNEO  
(\*) BEGOÑA  
VILAMAR  
(\*) SAN PEDRO  
(\*) MATER INMACULATA  
BALADRE  
LA PINAETA  
(\*)S. VTE. FERRER  
(\*)MAESTRO TARRAZONA  
V. Y J. RODRIGO  
(\*) TIERNO GALVÁN

### ENSEÑANZAS MEDIAS:

IES JORGE JUAN  
(\*) IES EDUARDO MERELLO  
IES CAMP DE MORVEDRE  
IES CLOT DEL MORO  
IES PARED NOGUERA

### OTROS:

EDUCACIÓN ESPECIAL SAN CRISTÓFOL  
EDUCACIÓN ESPECIAL TALLERES OCUPACIONALES  
GUARDERÍA NIÑO JESÚS  
GUARDERÍA ESCUELA INFANTIL BALADRE  
ESCUELA PERMANENTE DE ADULTOS  
ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS  
ESCUELA DE MÚSICA SCDAD. MUSICAL  
UNED

Los equipamientos educativos se muestran suficientes en lo referente a enseñanzas primarias, aunque parece necesaria una mayor dotación de suelo para el ciclo de enseñanza secundaria y otras actividades docentes, a pesar de la probabilidad de una futura política de reconversión general, derivada de la evolución de la población.

## 5.- EVOLUCION Y ESTRUCTURA URBANA DE LA POBLACION

En los años 1.996 y 2.000, la población del barrio Baladre se incluye dentro de la del Puerto, a diferencia del criterio establecido a partir de 1.993, en que se adscribe a Sagunto. Entendemos que el primer criterio tiene un mayor fundamento en base a la realidad física y geográfica.

AÑO	Sagunto	Puerto	TOTAL
1981	19923	35371	55294
1982	20278	36004	56282
1983	20588	36555	57143
1984	20672	36708	57380
1985	20853	37015	57868
1986	20127	35735	55862
1987	20164	35801	55965
1988	20425	36126	56551
1989	20686	36614	57300
1990	20961	37174	58135
1991	20291	35166	55457
1992	20336	35384	55720
1993	24650	31244	56894
1994	25086	32544	57630
1995	25171	32993	58164
1996	21170	36965	58135 (Baladre 3828)
1997	24816	34173	58989
1998	24721	34287	59008
1999	24948	34300	59248
2000	21376	38583	59959 (Baladre 3512)
2001	24590	35987	60577
2003	24687	38177	62864

En el examen de la situación demográfica actual, y según datos del Padrón de Habitantes de 2.003, partiendo del indicador básico de la pirámide de población, expresada en la tabla correspondiente, se manifiestan distintos fenómenos referidos en el análisis de la evolución poblacional: la estructura de natalidad y mortalidad por grupos de edad y sexo, y el grado de envejecimiento o juventud de la población.

La proporción de la población con 60 y más años, derivada de la pirámide de población, constituye el indicador más directo del grado de envejecimiento de la población, que se sitúa según los dichos datos en el 23'3 %. En el otro extremo, el grado de juventud de la población (menor de 20 años) representa el 17'9 %. Dicho indicador sugerirá una situación demográfica con una cierta tendencia al envejecimiento de la población.

Básicamente el cambio de la tendencia al envejecimiento vendría dado por dos factores - más ó menos combinados- un incremento de la natalidad y un impulso en la atracción inmigratoria. En el primer caso, atendiendo a los datos anteriores, no cabe pensar que la población de Sagunto tiende a registrar este tipo de cambios, con lo que cabe esperar una continuación de esta tendencia al envejecimiento progresivo de la población, que se traduciría en una mermada proporción de niños y jóvenes y una hinchazón de las edades más viejas.

Junto a ello, debe tomarse en cuenta el indicador de relación de sexos, cuyas variaciones son indicativas de la estructura migratoria, efectos de la mortalidad diferencial por sexos, etc. En Sagunto la relación de sexo (0'97 %) está próxima a la unidad. Dado que el fenómeno migratorio es la causa mayor del equilibrio proporcional entre los sexos, ya que por lo general emigran más los hombres que las mujeres, los datos anteriores nos indican una escasa incidencia de la inmigración en Sagunto, que, como señalamos muestra una tendencia negativa.

#### INDICADORES DEMOGRÁFICOS (1975-81)

TASA NATALIDAD:	18,05
TASA MORTALIDAD:	7,94
TASA CRECIMIENTO VEGETATIVO:	10,11
SALDO MIGRATORIO:	-1.458
TASA CRECIMIENTO MIGRATORIO:	-3.089

Sin embargo, si atendemos al periodo comprendido entre los 10 primeros meses de 2.003, la tasa de crecimiento vegetativo se convierte en negativa:

MORTANDAD 2003:	298
SAGUNTO:	134
PUERTO:	164
NATALIDAD 2003:	244
SAGUNTO:	101
PUERTO:	143

Se aprecia, sin embargo, que la tendencia negativa es menos acusada en Puerto Sagunto. En todo caso, resulta reflejo obvio de la situación generada por la estructura de la pirámide de edades antes descrita.

#### EVOLUCIÓN HISTÓRICA. TENDENCIA DEMOGRÁFICA.

En el período entre 1984 y mediados de los años 90, las alteraciones que la crisis siderúrgica produjo, provocaron la reducción de la población en Puerto Sagunto, al tiempo que un estancamiento de la población en Sagunto. Se observan, sin embargo, ciertos altibajos, con picos máximos a final de la década de los 80, que volvieron a caer con la crisis de principios de los 90.

La estructura demográfica se entiende generalmente definida en sus rasgos básicos por el crecimiento vegetativo, diferencia entre natalidad y mortalidad, movimiento migratorio y la estructura por edad y sexo. El estudio de las tablas de evolución de la población, tanto de Sagunto como comarcal, deja ver el brusco frenado a que se ve sometida la tasa anual de crecimiento cuando entramos en la década de los 80, que, de tener un crecimiento anual del 3'77, pasa a tener otro con signo negativo en 1.981 (-0,91%). Sin embargo, es a partir de mediados de la década de los 90, que la población en ambos núcleos comienza un crecimiento continuado y con cierta apariencia de estabilidad.

Por los datos del período 1.900-2.003 se pueden extraer las siguientes observaciones:

- a) Tras un período de estancamiento de las Tasas Brutas de Natalidad, incluso de pequeño crecimiento (décadas 50 y 60), se inicia un intervalo de descenso continuado (la década de los 70), para acentuarse este descenso, en mayor medida, durante los años 80, continuando incluso en la actualidad.
- b) Las Tasas Brutas de Mortalidad están en continuo decrecimiento desde principios de siglo; y este período no es una excepción, aunque ya situado cerca de los límites que la biología nos permite. Es decir, las Tasas Brutas de mortalidad quedan situadas a niveles muy bajos y difícilmente mejorables.
- c) El Crecimiento Vegetativo, como consecuencia de la evolución de las dos últimas variables, toma valores sumamente bajos y que nos hacen pensar en las "tesis de crecimiento cero" mantenidas en algunos estados al norte europeo.

De las pirámides de edad correspondientes a los años 1.984, 1.989 y 2.003, se extrae:

- a) Continuo y rápido descenso de la población comprendida en las edades juveniles (0 a 15 años), que suponen el 25 %, 22'93 % y 20'59 % en 1.979, 1.984 y 1.989, respectivamente, llegando incluso al 17'96% para edades de 0 a 20 años en 2.003. Ello se agrava por la reducción de las edades más bajas (de 0 a 10 años), que suponen en 2.003 tan solo el 8'33% de la población total.
- b) Mantenimiento, con ligera tendencia a la baja, de la población con edad laboral (16 a 65 años) hasta los años 90: 64'32 %, 63'90 % y 63'74 %, respectivamente. Sin embargo, en la pirámide correspondiente a 2.003, se experimenta una disminución, que, unida a la tendencia de edades más avanzadas de inicio de actividad laboral, así como los procesos de jubilación anticipada, establecen un porcentaje del 58'72 % para el rango de edades de entre 20 y 60 años.
- c) Pero lo más destacable es el singular crecimiento de la población que ya ha pasado por la edad laboral y que económicamente ya no depende del trabajo; estas edades, mayores de 65 años, sufren un crecimiento realmente espectacular: 10'67 %, 13'16 % y 15'66 %, a costa de la disminución de la población juvenil, llegando incluso al 23'32 % para edades superiores a 60 años en 2.003.

Las causas explicativas de estos hechos las encontramos en las observaciones sacadas de los estudios de los anteriores instrumentos. Así, una natalidad cada vez más baja explica este decrecimiento más o menos brusco de la población juvenil entre 0 y 10 años; por el contrario, el continuo descenso de la mortalidad nos da razones para entender ese incremento de la población mayor de 65 años.

Por todo ello, las observaciones realizadas en los movimientos naturales y migratorios justifican el comportamiento seguido por las proyecciones de las pirámides:

- Disminución de la población prelaboral.
- Estancamiento e incluso reducción de la población en edad laboral.
- Incremento de la población en edad postlaboral.

Esta situación es típica de los países industrialmente desarrollados y/o postindustriales: es una situación de progresivo envejecimiento de la población con toda la problemática que la envuelve.

#### MOVIMIENTOS MIGRATORIOS.-

Históricamente, la fuerza de atracción fundamental ha sido, sin duda alguna, la gran demanda de mano de obra que originó el ferrocarril desde las minas de Ojos Negros y la Siderurgia de Sagunto, que, con el transcurso del tiempo han creado un núcleo poblacional "ex novo" que constituye la mayor concentración de toda la comarca: Puerto Sagunto.

Así, totalmente vinculadas a la evolución de la siderúrgica, se establecen tres corrientes migratorias.

- 1.-De 1.905-1.920
- 2.-De 1.950-1.960
- 3.-Principios y mediados de los 70.

La crisis en torno a la siderúrgica frenó el proceso de fuerte inmigración, haciendo que trabajadores eventuales que esperaban pasar a fijos y situar en la población su residencia, tuviesen que emigrar.

Sin embargo, a partir de mediados de la década de los 90 se producen dos fenómenos: por un lado, el resurgimiento de la economía, con la creación de nuevas empresas, cuyas expectativas se acrecientan en la actualidad con las nuevas áreas industriales, acompañado del "bum" inmobiliario y de la construcción; y por otro, la masiva emigración de población originaria de países del este de Europa, tras la desintegración de la Unión Soviética.

El porcentaje de población inmigrada en 2.001 asciende al 40%. De ésta, se constata el incremento de población procedente de otros países, que alcanza el 5% de la población total y que supone una de las bases de un posible incremento futuro de la tasa de natalidad, dadas las características y edad de la población inmigrante.

## 6.- CARACTERISTICAS DE LA POBLACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

### ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN LABORAL Y NIVEL DE CUALIFICACIÓN.-

Las tablas adjuntas resumen, de acuerdo con los datos más recientes de 2.000, la distribución de la Población con relación a la actividad económica, así como la evolución de la distribución por sectores económicos.

#### POBLACIÓN ACTIVA POR SECTORES 1.981

AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
8'0	42'2	9'6	40'1

#### POBLACIÓN ACTIVA POR SECTORES 1.991

AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
5'31	27'47	12'38	54'84

#### POBLACIÓN ACTIVA POR SECTORES 2.000

AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
2'9	26'8	12'7	57'7

Resulta patente la evolución hacia la reducción progresiva de la importancia económica de la agricultura, así como un brusco descenso del sector industrial tras la crisis siderúrgica de mediados de los 80, que se estabiliza a partir de la década de los 90. Por otro lado, debe resaltarse el fuerte incremento del sector servicios, como corresponde habitualmente a las sociedades más desarrolladas.

### POBLACIÓN ACTIVA (1986).

### HABITANTES %

Población Activa total	18.540	33'18% (P.Total)
Población Activa ocupada	12.910	69'63% (P.A.)
Población Activa desocupada 1º Empleo	1.228	6'62% (P.A.)
Población Activa desocupada restante	4.402	23'74% (P.A.)
Población en servicio militar	262	0'46% (P.Total)
Población inactiva labores del Hogar	11.968	21'42% (P.Total)
Población inactiva restante	11.661	20'87% (P.Total)
Población inactiva total	23.629	42'29% (P.Total)

\* Fuente: Padrón de habitantes de 1.986.

#### POBLACIÓN ACTIVA OCUPADA 2.000: 79'9 %

Se observa, por tanto, un incremento de la tasa de ocupación de la población activa. Ello es consecuencia, por un lado, de la estabilización del sector industrial posterior a la crisis siderúrgica, y por otro al fenómenos del autoempleo derivado del fuerte incremento del sector servicios.

#### PREVISIONES DEMOGRAFICAS.

La proyección demográfica, tomando en consideración las series estadísticas referidas a las poblaciones de 1.981 a 2.003, puede estimarse en los siguientes datos, para los años 2.005, 2.010 y 2.015.

2.005	63.500 habitantes.
2.010	65.250 habitantes.
2.015	68.000 habitantes.

## ACTIVIDAD ECONÓMICA.

### INTRODUCCIÓN.-

En un sentido amplio, la actividad económica de Sagunto viene caracterizada por dos factores de tipo espacial: su adscripción al área económica de la conurbación de Valencia, fundamentalmente en lo relativo al sector terciario, y su carácter limítrofe con esta misma área a la que de algún modo pertenece y a la de Castellón. Esto supone una relativización a la autonomía de su dinámica económica, y también, una cierta restricción en cuanto a sus posibilidades de crecimiento. No obstante, lo específico de su estructura industrial genera una relativa lejanía respecto a las tendencias dominantes tanto en la economía valenciana, como en la zona de Valencia ya mencionada.

Sagunto ha pasado de ser un núcleo de actividad industrial a ostentar una primacía en el sector de servicios, desarrollando una orientación de tipo comarcal, si bien restringida por su proximidad al área de Valencia. En efecto, casi el 60 % de la población activa está dedicada al sector servicios.

Es previsible, sin embargo, una estabilización de este sector, frente al nuevo impulso de la industria, merced a la creación de los nuevos grandes polígonos industriales previstos. Asimismo, es de esperar la estabilización y posterior descenso de la construcción, arrastrada por el "bum" inmobiliario de los últimos años, a pesar de que es cada vez más difícil de prever el plazo para su estancamiento o caída.

En otro orden de ideas, el sector primario está reduciendo paulatinamente su entidad, y viene a reproducir la polarización antes existente en lo industrial (centrada básicamente en la producción siderúrgica), por su carácter también especializado en torno a la citricultura.

### LA AGRICULTURA.

Una primera característica ha destacar es la evolución de la proporción entre tierra cultivada y no cultivada. Se observa una disminución de las superficies dedicadas al cultivo, observándose para el periodo 1.974-1.984, una pérdida de más de 1.100 Has. agrícolas, en el municipio de Sagunto, disminución que se acelera aún más en los últimos años.

Por otra parte, si bien la superficie regada en términos absolutos ha disminuido, su participación en términos relativos ha pasado de un 65,2 % para 1.974 a un 69,6 % para 1.984. Esto supone un fuerte proceso de transformación de secano a regadío, y dada la magnitud de las inmovilizaciones financieras que se implican, junto al tema de la salinización de acuíferos y la crisis del sector cítrico, aboca al sector a un horizonte comprometido a corto plazo. En cuanto a la estructura dimensional de la agricultura saguntina, se observa, para el periodo 1.972-1.982, una disminución del 18 % en el número de explotaciones de superficie inferior a las 5 Ha. y un mantenimiento en el número de las de mayor dimensión. No obstante, el 93 % de las explotaciones en 1.983, no disponen de una superficie mayor de 5 Ha. Con todo, es mayor el descenso absoluto en número de explotaciones que el de la superficie cultivada, produciéndose en consecuencia una cierta concentración productiva, que tiene un reflejo en una mayor concentración de la propiedad agrícola.

El futuro del sector se ve comprometido por la restricción de la producción a un único cultivo representativo, los cítricos, y la influencia que los procesos cada vez más acelerados de transformación de suelo agrícola en industrial y urbano están tendiendo sobre la disponibilidad de terrenos de cultivo, cada vez más alejados de los núcleos urbanos. Este alejamiento de las zonas habitadas, provoca asimismo que las pequeñas explotaciones personales o familiares, dedicadas a la venta a pequeña escala, desaparezcan frente al incremento de los costes de desplazamientos y transportes, sustituyéndose por grandes explotaciones capaces de afrontar las cada vez mayores inversiones necesarias en equipos y mano de obra.

Por lo demás, tanto las actividades forestales como las ganaderas siguen presentando escasa relevancia.

### EL SECTOR INDUSTRIAL.-

La estructura industrial de Sagunto puede definirse tradicionalmente como de monocultivo siderúrgico. Según el Censo Industrial de 1.978, de un total de 6.667 puestos de trabajo industriales para el municipio de Sagunto, 5.523 pertenecían al sector siderúrgico, lo cual supone un 82,84 % del total.

Esta situación dominante se alteró bruscamente a raíz de la crisis siderúrgica de mediados de los años 80, alteración que se produjo de forma traumática debido a tres factores:

- a) Un escasísimo efecto multiplicador de la industria siderúrgica, concretamente en el bajo nivel de actividad en el sector de transformados metálicos, que englobaba sólo 199 empleos en la misma fecha.
- b) Una reducida dimensión del resto de actividad industrial no siderúrgica en Sagunto, menos del 18 % del empleo industrial, destacándose el sector de fabricación de material de construcción, con el 9 % aproximadamente de los empleados industriales.
- c) Un minifundismo industrial, en la medida en que un 88 % de los establecimientos industriales en 1.978 poseían cada uno de ellos una plantilla inferior a 10 trabajadores.

Tras esta crisis, el despegue en la inversión industrial se produce a partir del 1.986, año en el que se invierten 13'39 millones de euros (2.228 millones de pesetas), llegando a su punto álgido en 1.988 y sufriendo una recaída durante la crisis de los primeros años de la década de los 90, que se repone en su segunda mitad.

Serán, en consecuencia, estas inversiones las que generarán en la década de los años 90 la absorción del desempleo industrial producido y la modificación de la estructura sectorial de la industria saguntina, con el desarrollo de sectores como el químico y la industria auxiliar del automóvil.

Este panorama se complementa con el proceso de consolidación de los polígonos industriales en esa misma década.

Actualmente, el sector industrial parece haber alcanzado un punto de equilibrio, en el que mantiene estables los índices de empleo y de inversión, gracias a una adecuada diversificación que permite afrontar situaciones críticas puntuales. Así, en el año 2.000, Sagunto cuenta con 157 empresas, el 78'11% del total de su comarca, que emplean a 3.986 trabajadores, el 88'26% de los trabajadores de la comarca.

Hay que destacar, sin embargo, los nuevos proyectos empresariales basados, por un lado, en el sector de la energía, que prevé instalaciones de importancia estratégica a nivel nacional, y por otro en la creación de nuevos polígonos industriales de grandes dimensiones, Parc Sagunt, que, a falta de concreción de las actividades que acogerán en el futuro, han iniciado ya sus obras y cuentan con posibilidades de albergar grandes complejos industriales de los más diversos sectores. Se presenta pues, una posibilidad de afianzamiento futuro del sector industrial, aunque es difícilmente previsible que llegue a alcanzar los niveles relativos de empleo de antaño, frente al cada vez mayor empuje del sector terciario. En cambio, es esperable una bipolarización de la economía entre ambos sectores.

## EL SECTOR SERVICIOS.-

El municipio de Sagunto viene caracterizado por el enorme peso específico que representa respecto a su entorno comarcal, en lo que a producción de servicios se refiere. Sin embargo, su proximidad al área metropolitana de Valencia hace que su carácter de núcleo quede relativizado en ciertos aspectos por la atracción que ejerce la mayor conurbación de la Comunidad. En definitiva, puede afirmarse que actúa como cabecera de una subárea comercial incluida en aquélla más amplia cuyo epicentro se sitúa en la ciudad de Valencia.

A partir de la crisis industrial de los años 80, las licencias comerciales se incrementan de forma espectacular, manteniéndose en niveles muy altos en la actualidad. Como muestra, Sagunto pasa de acoger 500 empresas de este sector (el 83'89% comarcal) con 2.921 trabajadores (el 86'37% de la comarca) en 1.989, a un total de 1.137 (79'23%) con 8.663 empleados (82'17%) en 2.000, duplicando en 10 años el número de empresas implantadas y casi triplicando el de empleo generado.

Cabe resaltar, además, el mantenimiento, a pesar de estos incrementos, de su importancia relativa en la comarca.

En 1.991, la distribución porcentual de los establecimientos comerciales minoristas era la siguiente:

Alimentación, bebidas y tabaco: 36'50%  
Textiles, calzado y cuero: 16'88%  
Farmacéuticos, perfumería y droguería: 7'25%  
Equipamiento del hogar: 12'75%  
Vehículos, bicicletas y accesorios: 4'13%  
Carburantes y lubricantes: 1'00%  
Otros: 20'88%  
Grandes superficies: 0'63%

En el subsector turístico, y concretamente en lo que a establecimientos hoteleros, la práctica totalidad de la oferta de la Comarca se concentra en su capital, aunque su índice turístico es inferior, en términos relativos, al de Valencia y la del conjunto provincial.

NÚMERO DE CAMAS (AÑO 2.000).

HOTELES **	165
HOTELES *	46
HOSTALES **	59
HOSTALES *	30

TOTAL PLAZAS: 300

Hay que señalar, sin embargo, la importancia superior que tienen en Sagunto las licencias de los servicios de Hostelería (bares, restaurantes, etc.):

RESTAURANTES (AÑO 2.000)

3 TENEDORES:	1 (80 PLAZAS)
2 TENEDORES:	26 (2.048 PLAZAS)
1 TENEDOR:	55 (3.353 PLAZAS)

TOTAL: 82 (5.481 PLAZAS)

Es importante, también en este caso, reseñar el incremento experimentado en apenas 10 años, frente a los 53 establecimientos con 3.214 plazas, existentes en 1.989.

## **B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ÁREA PROPUESTA.**

El área objeto de la solicitud se incluye en la delimitación del Catálogo y Plan Especial "Ciudad Factoría de Puerto Sagunto", en fase de redacción.

En la Memoria Informativa precedente se acredita la situación urbanística del área, su ubicación en el centro urbano del núcleo de Puerto Sagunto, la carencia de equipamientos, bajos niveles de infraestructuras y déficits de urbanización, así como la situación social del área, constatando la existencia de familias con escasos recursos, una población cada vez más envejecida, la existencia de edificaciones construidas preferentemente entre los años 1.940 y 1.970, y la concurrencia de otras circunstancias de carácter social que aconsejan una intervención pública.

El objetivo que guía la presente solicitud es la protección de las áreas más significativas y al mismo tiempo, más frágiles y sensibles a la degradación ambiental, por cuanto se alteran sus condiciones originales: los "Grupos de Viviendas" y los Edificios Singulares, además del mantenimiento del tejido residencial unifamiliar tradicional en el área delimitada. De este modo, actuando selectivamente, se puede obtener una transformación cualitativa del ambiente urbano de Puerto Sagunto, recuperando y preservando la especificidad ambiental, el carácter de los barrios significativos, con mención especial al del Grau Vell, estableciendo el encuadre en que debe moverse las inversiones de los particulares, propietarios de las viviendas, con la intervención pública, sujetas ambas a una coordinación unitaria.

En el caso de los "Grupos de Viviendas" del Puerto, la recuperación del carácter y ambiente urbanos -y su ulterior preservación-, no puede confiarse a la actuación de iniciativas particulares. En razón de su genealogía, dichas condiciones ambientales relevantes sólo pueden ser recuperadas si reproducimos las condiciones de gestión y coordinación unitaria de las obras que presidieron su construcción original.

En términos de planteamiento general, todo indica que en los Grupos y Edificios Singulares es donde se centra a la vez del interés cultural arquitectónico y el interés de la historia e identidad local del Puerto de Sagunto, en el sentido de bienes de patrimonio cultural.

La recuperación del ambiente físico urbano en los "Grupos" y en los "Edificios Singulares" incluidos en el área, está orientada hacia la restitución de la forma arquitectónica originalmente prevista en el Proyecto de cada Grupo.

Es fundamental, por otro lado, la elaboración de un listado de prioridades de intervención para los Grupos, a partir de la observación de campo, en función de la urgencia en que se plantea la acción de "represtino", más urgente o necesaria en unos Grupos que en otros, al tiempo que puede ser más o menos compleja en términos de cantidad y variedad de obras. Este listado de Grupos debe servir para ordenar la secuencia de inversiones cuya gestión debe ser abordada por la administración municipal.

Por lo que se refiere a los criterios de selección de aquellos edificios que deben quedar sujetos a protección, hemos optado por primar la vivienda de promoción pública por su carácter demostrativo, por su voluntad de ser en cada momento la referencia del sector inmobiliario residencial. En nuestro caso, este criterio permite seleccionar los grupos de promoción pública directa, bien a través de organismos de tributabilidad estatal, -como Regiones Devastadas-, bien como promoción de la empresa AHM, que, como hemos indicado, interviene en la generalidad de los casos. La opción elegida permite abarcar los grupos que, debido a los procedimientos de acceso diferido a la propiedad, al uso en muchas de estas promociones, o el control por otro medio demanial, han mantenido hasta nuestros días unas condiciones en las que la recuperación es todavía factible. La edificación de promoción privada, por otro lado, en el caso de las pequeñas construcciones tradicionales, precisa en general de una intervención de rehabilitación que sus propietarios, mayoritariamente personas de edad avanzada, no son capaces de afrontar.

Finalmente, en los edificios singulares, hemos procurado seleccionar todos los edificios públicos o de la empresa, ligados significativamente a la vida del Puerto, y en los que es identificable un interés arquitectónico, con independencia de su época y/o coordenadas de estilo.

### **8. TAMAÑO DEL ÁREA PROPUESTA RESPECTO DEL NÚCLEO URBANO DEL MUNICIPIO.**

El Área objeto de la propuesta, reflejada en planos adjuntos, ocupa una superficie total de 844.542 m<sup>2</sup>, de los cuales 19.305 m<sup>2</sup> corresponden al Grau Vell.

Si comparamos esta superficie con la totalidad del casco urbano consolidado de Puerto Sagunto, de alrededor de 3.500.000 m<sup>2</sup>, nos encontramos con un área que supone el 24% de la totalidad del casco urbano consolidado.

#### 9. POBLACIÓN AFECTADA EN RELACIÓN CON LA TOTAL DEL NÚCLEO URBANO.

<u>Distrito</u>	<u>Sección</u>	<u>Total</u>	<u>En el área</u>
4	1 <sup>a</sup>	2.620	0
	2 <sup>a</sup>	445	445
	3 <sup>a</sup>	878	0
	4 <sup>a</sup>	909	0
	5 <sup>a</sup>	2.314	0
	6 <sup>a</sup>	1.573	0
	7 <sup>a</sup>	1.027	0
	8 <sup>a</sup>	1.393	1.393
	9 <sup>a</sup>	1.119	1.119
	10 <sup>a</sup>	912	662
	11 <sup>a</sup>	2.095	0
	12 <sup>a</sup>	2.918	753
	13 <sup>a</sup>	1.061	1.061
	14 <sup>a</sup>	965	0
	15 <sup>a</sup>	854	854
	16 <sup>a</sup>	936	936
	17 <sup>a</sup>	2.051	225
	18 <sup>a</sup>	2.569	0
	19 <sup>a</sup>	1.271	915
	20 <sup>a</sup>	1.748	0
	21 <sup>a</sup>	1.036	753
	22 <sup>a</sup>	978	435
	23 <sup>a</sup>	1.278	1.278
	24 <sup>a</sup>	1.273	648
	25 <sup>a</sup>	1.586	0
	26 <sup>a</sup>	1.137	0
	27 <sup>a</sup>	1.171	0
<u>Grau Vell</u>		11	11
<b>TOTAL</b>		<b>38.128</b>	<b>11.488</b>

#### 10. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN AFECTADA.

Los únicos datos fiables de los que se dispone, referidos a Puerto, se extraen del padrón municipal de habitantes y las estadísticas de población realizadas hasta la fecha, que resultan:

- Distribución de la población por edades.-

<u>EDAD</u>	<u>POBLACIÓN</u>
Menos de 10	956
10-19	1.105
20-29	1.866
30-39	1.820
40-49	1.656
50-59	1.402
60-69	1.112
70-79	1.048
80-89	435
90-99	85
Más de 99	3
<b>TOTAL</b>	<b>11.488</b>

- Distribución de la población por clase social.-

<u>CLASE</u>	<u>%</u>	<u>POBLACIÓN</u>
Media-alta	1	115
Media	40	4.595
Media-baja	32	3.676
Baja	13	1.493
Otros	2	230
NS/NC	12	1.379
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>11.488</b>

## 11. CARACTERÍSTICAS DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁREA.

Las operaciones de reconocimiento, y evaluación se han llevado a cabo sobre la totalidad de los Grupos del Puerto, con lo cual el correlato lógico es extender la protección a todos ellos. Hemos optado por esta solución porque ello supone una apreciación de la vivienda de promoción pública (aún con la mediación de la empresa AHM, que a todos los efectos cumple un papel subsidiario de los organismos públicos), por sí misma, porque conviene respetar su integridad tipológica en el sentido conmemorativo que hemos señalado más arriba y por su condición de referente obligado y real de la promoción inmobiliaria privada.

- 1-. Churruca.
- 2-. Salas Pombo.
- 3-. Goyoaga.
- 4-. Ciudad Dormida.
- 5-. Barrio Obrero.
- 6-. Regiones Devastadas.
- 7-. Sierra Menera I.
- 8-. Triano.
- 9-. Casas de Girón I.
- 10-. Doñate.
- 11-. Girón II
- 12-. Sierra Menera II.
- 13-. Girón III.
- 14-. Muñoz Pomer.
- 15-. Chalets de Empleados de Altos Hornos.
- 16-. Ciudad Jardín de los Ingenieros de AHM.

### 1.- Grupo "Churruca":

Más conocido por "El Congo", por encontrarse muy alejado del centro del núcleo urbano, se trata de un barrio unitario que, con su elaborada disposición en planta, sus calles curvilíneas y su dotación de servicios, es quizá uno de los más significativos barrios proyectados y construidos en Valencia sobre las bases del racionalismo post-bélico, tributario a su vez de la experiencia anterior a la 2ª guerra Mundial y las ideas del Movimiento moderno, en el sentido que hemos referido antes.

El conjunto se desarrolla sobre una extensión de cerca de 4 hectáreas y media (el más extenso de todos los grupos), ocupadas por cerca de 350 viviendas cuyos habitantes contaban además con una serie de edificios de servicios ligados a la propia vida del barrio: en particular, locales comerciales que daban contenido a la plaza porticada, un colegio público asociado a la promoción e integrado arquitectónicamente en ésta, colocado en el extremo más alejado del grupo, a salvo de las interferencias del tráfico rodado, como señala la doctrina, y una piscina descubierta, situada en un lugar central, con sus correspondientes vestuarios etc., hoy desaparecida. Además de los anteriores, se dispusieron los elementos necesarios para garantizar la viabilidad técnica de la vida urbana, instalando depósito de aguas y transformador, a modo de un conjunto autónomo y autosuficiente.

### PLANTA GENERAL:

La planta general del Grupo Churruca articula de modo ejemplar los espacios significativos del barrio según una secuencia bastante elaborada: en primer lugar, se accede desde una plaza porticada que oficia de nexo con el resto de la ciudad, trámite a la Av. de la Hispanidad; el recurso a los pórticos corridos, que además son muy característicos, además de proveer un lugar representativo y pleno de actividad a la vez, merced a los locales comerciales, sirve también de pantalla efectiva para el sistema de calles paralelas y perpendiculares a la avenida, el cual está trazado mediante un indudable acierto en la disposición geométrica y en la sistematización de su sección. Se trata, en efecto de unas calles que abrazan una edificación de tipo lineal o "Zeilen-Bau", cuya directriz geométrica se curva elegantemente en el tránsito de la orientación de los edificios de E a SE, o bien define un haz de tres líneas regulares paralelas a la avenida citada.

Por su parte, la sección original de las calles disponía sus elementos (aceras, calzadas, alcorques corridos, plantaciones) con una proporción adecuada de anchuras, dando primacía al tráfico peatonal, acorde, por lo demás, con la baja tasa de motorización de la época de proyecto -1956-, pero también con un indudable interés en primar la calidad ambiental de la calle en beneficio del habitante y usuario del Grupo.

El alcantarillado, por su parte, se conduce hasta incorporarlo con el del vecino grupo de Salas Pombo en una red unitaria, que, al estar deficientemente conectada con la red general, es hoy fuente de problemas.

## EDIFICACIONES:

La regularidad de las edificaciones constituye un rasgo distintivo de los grupos del Puerto, y también del grupo Churruca; de hecho el número total de viviendas se distribuye en una serie de edificios prácticamente idénticos, todos ellos de cuatro plantas, compuestos por un número variable de escaleras que llevan asociado un sistema elemental de división horizontal, con cada escalera sirviendo a dos viviendas por planta.

Por lo demás, las diferencias de los edificios derivan de su colocación en el conjunto, y en particular de las que corresponden a los edificios o bloques de desarrollo curvilíneo, que son necesariamente de longitud variable, con lo que varía también la cantidad de escaleras que contienen. Más en concreto, diremos que la medida de referencia para los edificios es de una longitud de 54 m para una profundidad entre 8 y 9 m, en dos crujías, conteniendo cada uno tres escaleras, las cuales sirven a su vez, a dos viviendas por planta, lo que arroja un total estándar de 24 viviendas por edificio. Los edificios curvilíneos son los únicos, como decíamos, que varían el número de escaleras, desde de un máximo de 5 (10 viv por planta) hasta el mínimo de 2 (4 viv. por planta).

## VIVIENDAS:

Las viviendas constitutivas del grupo Churruca son de dimensiones ajustadas, en torno a los 65-75 m<sup>2</sup>, según un esquema tipológico acorde con la voluntad racionalista de distribuir las piezas y estancias según los requisitos de orientación, y consecuente, por tanto, con la profundidad de dos crujías y con la sistematización de las calles descrita: las viviendas se distribuyen interiormente de modo que la estancia o estar y los dormitorios se abran a la fachada recayente a E o SE, mientras que la fachada opuesta da luces a los servicios (cocina, lavadero, aseo) y a un solo dormitorio, y también a la escalera común de acceso.

Las viviendas son en su inmensa mayoría de tres dormitorios, según dos variantes, y en menor proporción de dos dormitorios. La estancia y dormitorios recayentes a la orientación optima están agrupados alrededor de un solana o terraza corrida, la cual, al traducirse en fachada como un hueco horizontal de grandes dimensiones, contribuye a dotar de fisonomía particular a los edificios de Churruca, a la vez que le dan un aire nórdico al estilo de la "Weisse Stadt Siedlung" berlínesa.

## CONSTRUCCION Y ACABADOS:

La construcción de Churruca es de entramado de hormigón armado y forjado con viguetas de hormigón pretensado y bovedillas cerámicas formadas mediante la combinación de ladrillos o bloques cerámicos. La cimentación se hizo mediante muros corridos de hormigón en masa hasta una altura de unos 50 cm sobre la calle, sobre la coronación del muro se apoya el forjado de la planta baja y arranca el entramado de pilares y vigas. El muro de cimentación se materializa exteriormente en forma de un aplacado de piedra con un falso aparejo concertado, a modo de pequeño zócalo. El aparejo de piedra se eleva hasta la cubierta en el cerramiento de las cajas de escalera, dando un contrapunto compositivo a la fachada, de manera que las escaleras aparecen como torres planas contra las que entregan las impostas del forjado.

El cerramiento de fachada se llevó a cabo con bloques cerámicos de gran tamaño, con formación de dinteles planos sobre los huecos. Las terrazas o solanas que agrupan las piezas recayentes a E y SE, forman un hueco en fachada de gran desarrollo al estar agrupadas dos a dos, con una delgada membrana de separación y junto con los grandes huecos de los estares, ofrece a esta fachada una clara diafanidad. La componente horizontal de la composición de esta fachada contrasta con la anterior y está acentuada por la imposta que marca el canto del forjado y enmarca los huecos.

Las cubiertas son planas, a la catalana, con cámara de aire ventilada y tablero de bardo cerámico solado con rasilla. La ventilación de la cámara se acusa en fachada por medio de pequeñas aberturas circulares repartidas regularmente. Las escaleras se rematan con una salida para mantenimiento, que aparece como unos pequeños volúmenes apuntados que contribuyen a definir el perfil característico del barrio. La profusión de antenas de TV, con sus consiguientes anclajes y el envejecimiento natural de la obra han generado problemas de estanqueidad en las cubiertas.

La carpintería exterior de ventanas era, originalmente, de cercos y hojas de madera con contraventanas, acabadas mediante pintura, mientras que la barandilla de la solana y las rejas de la terraza en plantas bajas era de redondos de acero, asimismo pintadas. Estos elementos han sido quizá los más sujetos a alteraciones y sustituciones por materiales impropios, a la vez por una voluntad de mejora con la progresiva incorporación de la carpintería de aluminio y una resistencia al mantenimiento periódico que comporta la carpintería de madera, de manera que multitud de huecos se han visto sustituidos.

Algo análogo ocurre con las ventanas de iluminación de la escalera, formadas en origen por un muro o panel continuo, implementado con baldosa de vidrio o pavés rectangular de 15 x 30 cm, tras el cual se ocultaban las impostas de forjados, piezas de ventilación etc. Hoy gran parte de estos paneles continuos ha sido sustituido por ventanas de aluminio, que rompen la composición de las fachadas. Se trata, pues, de uno de los apartados que requieren de una más decidida acción de reprimido.

Por último, los acabados de superficies característicos eran en su mayor parte, pinturas; así, las fachadas, a excepción del aplacado concertado de la base, estaban enlucidas con mortero de cemento y arena y pintadas con una pintura de base mineral de color crema claro, mientras que las impostas de forjados estaban tratadas de igual modo y acabadas con un tono marrón más oscuro. Por su parte, la carpintería estaba pintada, al parecer, de color verde al óxido, al igual que la cerrajería.

Un aspecto característico que hemos señalado son los pórticos corridos que configuran el frente de la Av. de la Hispanidad. Se trata de un sistema de pórticos dotado de un vuelo considerable y sobre todo, sustentado por una serie de pilares-pantalla de perfil trapecial, en forma de ménsulas, y acabados en superficie con el aparejo concertado similar al de los zócalos, pero en este caso, obtenido mediante el dibujo con terraja de las juntas sobre la superficie del pilar. La gran dimensión de los pilares permite la incorporación al mismo de la bajante de pluviales de la cubierta. El sistema de pórticos se encuentra hoy en buen uso, a salvo de requerir tratamiento superficial.

## **2.- Grupo "Salas Pombo"**

Bautizado popularmente como "Wichita", por el carruaje de caballos que lo comunicaba con el centro del núcleo de población, se trata de un conjunto de 430 viviendas que forman un barrio o "Grupo de Viviendas" de características próximas al grupo Churruca, y configura con éste el extremo oeste del núcleo del Puerto. El barrio hace gala de una radicalidad notable en el trazado de sus bloques lineales o "Zeilenbau" en la más pura ortodoxia de la línea radical o "ala dura" del racionalismo europeo de entreguerras, cuyos patrones fueron Hannes Meyer, Otto Haessler, o el propio Gropius en el proyecto Dammerstock.

## **PLANTA GENERAL:**

El grupo salas Pombo está formado por 16 bloques lineales dispuestos entre la Avenida 9 d' Octubre y la Av. de la Hispanidad, según la directriz longitudinal de la primera. La planta general se organiza jerarquizando el espacio público mediante una calle central más amplia de 22 m, paralela a la Avenida citada, y del mismo ancho que ésta, en la que se sitúan el depósito de agua (hoy desaparecido) y el transformador eléctrico. Las demás calles, y los edificios, se disponen paralelamente al eje. Las calles son de sección estricta, algunas de ellas en cul-de-sac, por lo que el acceso rodado debe hacerse desde el interior del grupo, a través de la calle transversal.

La superficie que ocupa el grupo es de cerca de dos hectáreas, es decir, menos de la mitad de las que ocupa Churruca, lo que quizá explique en parte lo escueto de su disposición. Esta circunstancia, unida a la inexistencia de espacios abiertos y a la mayor altura de los edificios proporciona al grupo Salas Pombo un ambiente de mayor densidad de población, al que contribuyen también la ausencia de edificios de servicios, que se reducen solo al antiguo depósito de agua y al transformador. Las calles sólo dan acceso a los edificios desde su acera situada al N. o al S., según un esquema simétrico desde el eje central, y son de sección convencional con dos aceras simétricas respecto a calzada central, a diferencia de Churruca, y cuentan hoy con un magnífico arbolado.

El grupo precisa de una intervención en sus elementos de urbanización.

## **EDIFICACIONES:**

Los bloques se disponen simétricamente respecto al eje central o C/ Rey San Fernando, de manera que los zaguanes se orientan hacia el interior del grupo, y las piezas comunes -con balcones-, hacia el exterior. Se distinguen dos tipos de viviendas, de 45 m<sup>2</sup>, y de 57 m<sup>2</sup>, con 3 y 4 habitaciones respectivamente.

La edificación consiste en bloques laminares de dos crujías y cinco plantas, con grupos de escaleras de dos viviendas por planta. La estructura es mixta, con muro portante de fachada, cimentado en muro corrido de mampostería, y pórticos de hormigón en la línea central. Las escaleras son de bóveda tabicada.

El cerramiento exterior está acabado con enfoscado y pintado, siendo las carpinterías de madera.

El grupo se sometió hace unos años a ciertas obras de reparación de cubiertas y tratamiento de fachadas.

### 3.- Grupo "Goyoaga"

#### DESCRIPCION:

Conocido popularmente como "A dos pasos de la muerte", por ser entonces el más cercano al cementerio, se trata de un proyecto atribuible al arquitecto Enrique Pecourt, formado por 5 bloques dentados, que generan con su disposición una serie de espacios abiertos y ajardinados que ofrecen hoy día un espacio organizado con sencillez e indiscutible acierto, así como viales rodados, actualmente cerrados al tráfico.

Los bloques, de 5 alturas, están generados por la agrupación de cuatro viviendas en L alrededor de las cajas de escalera con tejado a cuatro aguas que emergen por encima de la cubierta transitable, rematando compositivamente los bloques.

El saneamiento consiste todavía en un sistema de fosas sépticas, siendo el cableado aéreo, y contando originalmente con depósito elevado de agua potable.

La construcción es sencilla, con muros exteriores portantes y crujía interior de hormigón armado con vigas de canto y cuantías mínimas de acero. El cerramiento exterior está enfoscado y pintado, las carpinterías son de madera, con celosías de hormigón en el lavadero.

Las zonas públicas circundantes al grupo han sido objeto de una reciente reurbanización. Sin embargo, las distintas intervenciones de los propietarios sobre las viviendas, y sobre todo sobre las plantas bajas, convertidas en locales comerciales con gran profusión de nuevos huecos de muy dispares dimensiones, han destruido parte del conjunto unitario mostrado por el grupo.

### 4.-El "Barrio Obrero de la C.S.M."

#### DESCRIPCION:

Es un grupo de casa bajas que data de los años 1917-21 como promoción de 100 viviendas para obreros y empleados de la empresa. Son viviendas de 13 metros de profundidad y 10'30 metros de fachada con un pequeño jardín delantero y exigua franja de 2.5 metros posterior, a modo de corral, atribuidas por J. Martín al ingeniero vasco Luis Cendoya Barrenechea, director de las obras del puerto (1917-25).

Son 112 viviendas unifamiliares en hilera, correspondientes a las primeras promociones de Altos Hornos. El grupo se inserta paralelo a la avenida 9 d' octubre, según una directriz que proporciona orientaciones S-N, disponiéndose en siete manzanas que se componen alrededor de una pequeña plaza, que se proyectó ajardinada, según un esquema compositivo clásico. Los bloques más alejados de la avenida, ocupan sólo media manzana, perteneciendo la otra mitad al grupo "Ciudad Dormida", con el que se articula generando un conjunto superior.

Los bloques son de una sola planta, excepto en los extremos de las manzanas que se rematan con dos alturas, donde se sitúan otras dos viviendas unifamiliares con escalera a dos manos. Las viviendas disponen de un pequeño jardín delantero, cerrado con valla, y de una pequeña banda libre posterior, a modo de corral, donde ventilan las piezas interiores.

La edificación, de una gran modestia material y sencillez constructiva, es de muros portantes de mampuesto, y pilares de ladrillo, con cubiertas de teja curva a dos aguas.

Las intervenciones de los propietarios, aún respetando la volumetría general de los edificios, han alterado la imagen del conjunto, introduciendo diferentes tipos de revestimientos para las fachadas y acabados superficiales dispares para los jardines recayentes a los viales.

## 5.- Grupo "Ciudad Dormida"

### DESCRIPCION

Así conocido por la lentitud de sus obras de construcción y el larguísimo plazo que llevó su finalización, la "Ciudad Dormida" es un grupo de viviendas que prolonga físicamente el espacio urbano articulado inicialmente por el Barrio Obrero. Es una pieza de arquitectura urbana de indudable acierto, próxima en su planteamiento a la idea de palacio residencial obrero que infunde las Höfe vienesas, incluida la secuencia casi barroca de ejes porticados y plazas de cabecera.

Se trata de uno de los mayores grupos del Puerto, con 240 viviendas. Se inserta en la trama urbana articulando una secuencia de espacios y recorridos: junto al Barrio Obrero se encuentra una plaza porticada, que conecta con la avenida Camp de Morvedre por medio de un eje formado por bloques lineales curvos, para finalizar con dos manzanas rectangulares ajardinadas en su interior. Su trazado recuerda inevitablemente dispositivos de composición presentes en las Höfe vienesas para obreros, o quizá más próximas a nuestro entorno cultural por las referencias a una arquitectura mediterránea, en las "Città Nuove" de la era mussoliniana.

La red viaria separa adecuadamente el tráfico rodado del peatonal, que dispone de amplias aceras con alcorques corridos, o aislados, plazas pavimentadas, pequeñas calles peatonales, y espacios ajardinados.

La edificación consta de cuatro plantas en las manzanas, tres en los bloques curvos y plaza porticada, y dos junto al Barrio Obrero (de sólo una altura) de manera que se articula con éste formando un conjunto de orden superior. Los bloques son de dos crujías, con grupos de escaleras con dos viviendas por planta. La estructura es de muros de carga perimetrales y pilares de hormigón en la crujía central. El cerramiento exterior está acabado con estuco a la cal, o enlucido con mortero bastardo y pintado, e imita en porticados, plantas bajas y esquinazos, despieces de sillería.

El grupo fue objeto de una profunda intervención hace algunos años, debido a los graves problemas estructurales que presentaba, y que llegaron a provocar súbitos derrumbes en las cubiertas de algunas viviendas.

## 6.-"Regiones Devastadas"

### DESCRIPCION.

Grupo formado por dos manzanas en la avenida Camp de Morvedre. Cada una de ellas consiste en dos bloques lineales de viviendas adosadas de una sola planta, superpuestas, que se enlazan por medio de una serie de patios privativos, estando los correspondientes a las viviendas de planta alta en la parte interior de la manzana, de manera que se accede a ellas por medio de escaleras exteriores. Todo la edificación compone un patio de manzana no exento de calidad ambiental, y que, con todas las distancias oportunas, parece una versión muy particular de las viviendas "alveòle" corbuserianas.

La construcción es de muros portantes en fachada y pilares de ladrillo en la crujía interior. Los acabados son modestos, con las fachadas enfoscadas y pintadas, esquinazos e impostas de ladrillo visto y balcones de rejería, lo que da al conjunto una imagen próxima a la arquitectura rural tradicional.

Las intervenciones realizadas han sido promovidas directamente por los propietarios, por lo que presentan muy diversos acabados y grados de rehabilitación.

## 7.- Grupo "Sierra Menera "I.

### DESCRIPCION

Conjunto de dos bloques exentos de viviendas reformados hace unos años, resueltos a partir del sistema de acceso a las viviendas, que es independiente en las de planta baja; las escaleras son exteriores hasta el primer piso, y continúan ya interiores a la edificación, para dar acceso a las viviendas del segundo.

La profundidad del bloque varía entre los 9 y 10 metros, de manera que las viviendas son pasantes, y todas las piezas habitables ventilan al exterior, de acuerdo con las exigencias higiénicas de la arquitectura europea de principios de siglo.

La edificación se resuelve mediante muros de carga dispuestos transversalmente en los extremos del bloque, y longitudinalmente en el cuerpo central. La cubierta es de teja a dos aguas. Las fachadas están enfoscadas y pintadas, señalando con impostas los frentes de forjado, esquinazos, y recercados de huecos.

En plantas bajas, las viviendas se han sustituido en muchos casos por locales comerciales, lo que ha originado una profunda alteración de los acabados superficiales y, sobre todo, en el tamaño y proporciones de los huecos de fachada.

#### **8.- Grupo "Triano".**

##### DESCRIPCION

Se trata de un edificio compuesto por cuerpos continuos que varían el número de plantas, con cuatro alturas en los extremos, escalonándose hasta seis en el cuerpo central, con un total de 38 viviendas que, tomando como referencia la arquitectura habitacional de las vanguardias europeas de principios de siglo, resuelve media manzana.

La edificación consiste en dos alas laterales resueltas mediante dos crujías, con escalera centrada y 2 viviendas por planta, y un cuerpo central con 4 viviendas por planta, a las que se accede por medio de un solo núcleo de comunicación vertical, con corredor, de manera que éste delimita un amplio patio interior.

El lenguaje arquitectónico de las fachadas es bastante depurado, si bien contiene elementos casticistas, como los alfêizares. El zócalo se está resuelto con fábrica de sillería, no exenta de calidad, en toda la altura de la planta baja, estando el resto de paños enfoscados y pintados. Las carpinterías son de madera. Los muros de fachada son de fábrica portante y la crujía central de pórticos de hormigón.

#### **9.- Grupo "Casas de Girón I".**

##### DESCRIPCION.

Conjunto de 48 viviendas situado en la avenida 9 d´ octubre, consistente en dos bloques lineales paralelos, se enlazan mediante tres núcleos de escalera, que sirven a cuatro viviendas cada uno, siguiendo los modelos de la primera mitad de siglo de las vanguardias europeas.

La apariencia formal, sin embargo, se aleja de las formalizaciones de estas vanguardias, adoptando un estilo casticista, con elementos como los recercados de huecos, cornisas de teja, remates de florones etc..., junto a algunos detalles, más depurados, como son el zócalo de ladrillo visto en toda la altura de la planta baja, o la resolución del testero con arco carpanel de sillería y transparencia al patio interior a través de las terrazas.

La estructura es mixta con muro portante perimetral cimentado en muro corrido y pórticos de hormigón en la crujía central. El cerramiento exterior está acabado con enfoscado y pintado. Los balcones son de rejería de acero y las carpinterías son de madera.

#### **10.- Grupo "Doñate".**

##### DESCRIPCION

Agrupación de viviendas de una sola planta superpuestas que resuelve media manzana. Conforman un bloque lineal con alas perpendiculares a fachada que articulan los patios particulares, a los que acceden las viviendas superiores mediante escaleras descubiertas. Las dos esquinas se resuelven mediante chaflanes retranqueados de los que emergen los núcleos de escalera, rematando la composición.

La estructura está formada por dos crujías, con muros de carga perimetrales y pilares de fábrica en la línea central. La cubierta es a dos aguas con teja. El cerramiento exterior está acabado con enfoscado y pintado.

#### **11.- Grupo "Casas de Girón II".**

##### DESCRIPCION

Pequeño grupo conformado por dos manzanas rectangulares de viviendas unifamiliares de planta baja y piso, adosadas, que se organizan en bloques siguiendo la alineación del lado largo de la manzana, de manera que en la parte interior existe una banda que aloja las cocinas, y unos pequeños espacios libres privativos, a modo de corrales.

La edificación se resuelve mediante muros portantes en fachada, y pilares de ladrillo en el interior. La cubierta es de teja a dos aguas. Las fachadas están enfoscadas y pintadas. La composición es próxima a la arquitectura rural tradicional.

## 12.- Grupo "Casas de Girón III."

### DESCRIPCION:

Agrupación de 44 viviendas de una sola planta, superpuestas, ocupando una manzana completa, a excepción del testero recayente a la avenida 9 d´Octubre, que debió ocupar originariamente. Se resuelve mediante dos bloques de casas adosadas en los lados más largos de la manzana, con alas perpendiculares a fachada, que articulan los patios particulares de cada vivienda, de manera que todas ellas disponen de patio, ya que las de arriba acceden a los suyos por medio de escaleras descubiertas.

La edificación, de dos crujías, consiste en muros perimetrales de carga y pilares de fábrica en la línea central. El cerramiento exterior está enfoscado y pintado. Las cubiertas son de teja a dos aguas.

## 13.- Grupo "Sierra Menera II".

### DESCRIPCION

Bloque laminar de 54 viviendas, que utiliza como modelo de referencia las realizadas para obreros en la primera mitad de siglo, dentro de la cultura de las vanguardias europeas. El edificio consta de tres alturas, con grupos de escaleras con dos viviendas por planta. Cabe destacar que la profundidad de las dos crujías es de sólo 8 metros, mientras que la longitud total es de 130 metros.

La estructura es mixta, con muro portante perimetral, cimentado en muro de mampostería, y pilares de hormigón en la banda central. Las fachadas están enfoscadas y pintadas, componiéndose con elementos verticales imitando ladrillo visto en la delantera.

La fachada recayente al mar presenta un aspecto muy descuidado, debido a la aparición de múltiples cierres distintos de los balcones existentes, así como diferentes carpinterías para los huecos de las piezas de servicio. Además, las instalaciones de fontanería y saneamiento, vistas por fachada conforman un aspecto desaliñado que exige una pronta intervención a fin de recobrar una fachada marítima digna.

## 14.- Grupo "Muñoz Pomer".

### DESCRIPCION

Se trata de un grupo formado por un único edificio de 24 viviendas que, tomando como modelo las realizaciones de primera mitad de siglo de las vanguardias europeas, resuelve el extremo de una manzana rectangular, generando un espacio libre en el interior de la manzana, al que vuelcan las cajas de escalera, galerías y baños, recayendo las zonas de estar y las habitaciones a la calle. Recupera asimismo para su uso la cubierta, que es transitable.

La edificación consiste en un bloque laminar de dos crujías plegado en forma de U, con tres cajas de escalera -una en cada calle-, con un total de seis viviendas por planta. La estructura es mixta con muro portante perimetral, cimentado en muro corrido de mampostería, y pórticos de hormigón armado en la línea central.

La composición de la fachada es sobria, si bien contiene elementos casticistas como los alféizares o las bolas del remate. Las fachadas están enfoscadas y antiguamente pintadas, siendo las carpinterías de madera.

## 15.- Grupo "Chalets de Empleados de AHM".

### DESCRIPCION

Conocidos como "Los Chalets Azules", por el característico y llamativo color azul con el que están pintados, son un conjunto de 32 chalets pareados, agrupados en dos manzanas rectangulares, situadas junto a la ciudad-jardín de los ingenieros, y compuesta por una serie de chalets adosados dos a dos, formando un volumen unitario, en una versión del edificio de viviendas tipo "semi-detached", tan característico de la periferia de las ciudades inglesas, con pequeños jardines delanteros separados de la acera por setos.

Cada vivienda consta de dos alturas en su cuerpo central, con cubierta de teja a dos aguas, y una sola altura en las alas laterales, que enlazan con las viviendas vecinas. Entre dichas alas menores, se organizan pequeños jardines privados interiores.

Se trata, en general, de un conjunto perfectamente cuidado que, sin embargo, precisa una imagen unitaria en cuanto a la composición y materiales empleados para el vallado de sus jardines.

## 16.- Ciudad Jardín de los Ingenieros de AHM

La Ciudad Jardín de los Ingenieros, conocida como "La Gerencia", es una minúscula ciudad-jardín, construida en los años 20, cuya autoría es atribuida por J.Martín al ingeniero Paz Maroto. La integran una veintena de viviendas individuales, pareadas y en hilera, de diversos tipos rodeadas de jardines particulares, avenidas arboladas, una pequeña plaza, una zona de juegos para niños, y las oficinas de la Gerencia de la C.S.M. Presentan características estilísticas poco habituales en la provincia, guardando semejanzas con las viviendas de la corriente regionalista o neo-vasca de arquitectos como Rucabado o Anasagasti.

Disfrutaba de su propio abastecimiento de agua y electricidad, independiente de el del resto de la población, estando su perímetro vallado y con acceso vigilado, por pertenecer exclusivamente a terrenos privados de la factoría siderúrgica.

Su completo abandono desde hace años, tras la marcha de los últimos inquilinos, forzada por la propia empresa, ha ocasionado la casi total destrucción de todas sus construcciones, instalaciones y jardines, siendo refugio de los más diversos actos vandálicos y convirtiéndose en un escenario apocalíptico marginal, que la población reclama para el patrimonio público. La reciente inclusión en los terrenos de la proyectada Ciudad de las Artes Escénicas, abre una nueva posibilidad de recuperación que, sin embargo, se prevé muy difícil y costosa, toda vez que la zona asemeja el escenario de un conflicto bélico.

### Los Edificios Singulares.

En el caso de los "Edificios Singulares", su estado de conservación es muy variado, habiendo, en general, pasado por distintas fases de reforma, consolidación, o rehabilitación, que han permitido en ciertos casos mantenerlos en uso, aún a costa de ver alterada su configuración original. En otros casos, sin embargo, los inmuebles se encuentran en práctico estado de abandono desde hace años, precisando con urgencia intervenciones que aseguren su misma estabilidad.

Además, debe reseñarse que, desde la redacción del anterior estudio, en poco más de cinco años, algunos de los edificios singulares allí reflejados, objeto de estudio y propuestos para su conservación, han sido demolidos. Es por ello ineludible abordar una dinámica de conservación y adecuación de este tipo de edificios de carácter público, y en gran parte cultural, que permitan asegurar su existencia, en cuanto que continúen prestando un servicio comunitario, en condiciones adecuadas.

Se trata de los edificios destinados a albergar usos diferentes del residencial, ligados a aspectos elementales de la vida urbana, como el mercado o las escuelas u otros representativos, vinculados a la empresa AHM, o quizá más tarde, al municipio, y también los locales de cultura y esparcimiento. Los Edificios Singulares integran el listado siguiente:

- Mercado
- Colegio de Begoña (demolido y en proceso de reconstrucción)
- Teatro de Begoña (abandonado, a espera de intervención)
- Tenencia de Alcaldía (antigua Escuela de Enseñanzas Medias)
- Iglesia de Begoña (recientemente restaurada)
- Antiguas Escuelas C.M.S. Menera (antes Escuela de Aprendices de AHV, ahora abandonadas)
- Antiguas Oficinas C.M.S. Menera (abandonadas)
- Antigua Nave Talleres Generales AHM (designada para teatro, en proceso de intervención)
- Antigua Nave Almacén Repuestos AHM (designada para museo, a espera de intervención)
- Antigua Cooperativa de Productores de AHM (abandonada)
- Casino Gerencia AHM
- Oficinas Generales AHM
- Casa de Cultura del Puerto (antiguo Cine Victoria)
- Centro Cívico (antiguo Sanatorio AHM)
- Antigua Comandancia de Marina (hoy Oficina Turismo en P. Baja)
- Colegio Cervantes
- Colegio Mediterráneo (antiguo Convento María Inmaculada)
- Instituto F.P. Eduardo Merello (antigua Escuela de Aprendices AHM)
- Hospital AHV (reconvertido en viviendas hace años, sin embargo no ocupado)

### Viviendas unifamiliares en el tejido intersticial.

En el resto del área, las viviendas tradicionales "de tres huecos", se encuentran en una delicada situación, habitadas por personas con recursos limitados, en gran parte de edad avanzada, que conservan las viviendas que han habitado durante toda su vida, pero que no disponen de capacidad para emprender intervenciones profundas que mejoren o aseguren sus condiciones de estabilidad, estanqueidad, funcionalidad y ornato. Actualmente, este tipo de vivienda tradicional comienza a desaparecer, una vez que sus propietarios las abandonan definitivamente, convirtiéndose en edificaciones en peligro de ruina, candidatas a un seguro derribo, ante la inviabilidad de emprender obras de rehabilitación.

Esta tipología tradicional corre el peligro de ser sustituida y suplantada en su función básica de malla, por edificios plurifamiliares de mayor porte, capaces de eclipsar la visión unitaria de la malla, en su conjunto uniforme, vertebrada por las distintas actuaciones de los Grupos y Edificios.

## **12. CARENCIA DE EQUIPAMIENTOS Y NIVEL DE INFRAESTRUCTURAS EN EL ÁREA.**

El análisis del apartado 4 de la Memoria Informativa, permite un estudio comparativo entre los equipamientos del área y el resto del núcleo del Puerto.

Dicho estudio nos permite afirmar que el área se encuentra bien dotada en los equipamientos de Parques y Jardines, Cultural, Administrativo, Recreativo, Religioso y Escolar, si atendemos únicamente a la superficie relativa área/casco. No obstante debemos hacer la consideración de que estos dotacionales son en sí mismos deficitarios, si atendemos al nivel de población del núcleo del Puerto; bastará con poner el ejemplo de que el equipamiento Cultural de todo el núcleo se encuentra concentrado en el área, aunque sólo suponga 990 m<sup>2</sup> para 38.177 habitantes.

Además, gran parte de los inmuebles que conforman este equipamiento son de gran antigüedad, por lo que, en general, siguen precisando intervenciones que consoliden sus características más básicas y que mejoren sus instalaciones y funcionalidad, continuando las que ya han sido ejecutadas hasta la fecha.

## **13. TIPO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, FECHA DE APROBACIÓN Y ADECUACIÓN A LAS ACTUACIONES QUE SE PRETENDEN REALIZAR.**

Sagunto cuenta con Plan General que data del 14 Abril 1992. Fue publicado en el BOP el 7 de Octubre de ese mismo año. En 1.996 fue objeto de una modificación que afectaba fundamentalmente a sus Ordenanzas, y que se aprobó mediante resolución del Conseller el 12 de Diciembre. Estas Ordenanzas son las que servirán de base a las actuaciones de la presente Propuesta.

Además, existe un Plan de Reforma Interior del Conjunto Histórico-Artístico "Ciutat Vella", aprobado mediante resolución del Conseller de 23 de marzo de 2.001, que abarca la denominada Zona Monumental del Conjunto Histórico-Artístico de Sagunto, así como los grupos de viviendas en el Puerto, catalogados como "Z.0. protección arquitectónica y urbanística" por el mencionado Plan General.

Por otra parte, en 1.997 se redactó, a petición del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto Nº 2 "Puerto Sagunto", que, sin embargo no ha sido aprobado hasta la fecha. En él se recogía el estudio de todos los puntos aquí analizados y supone una herramienta fundamental que precisa ser retomada, aprobada y aplicada si se desea la correcta conservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico existente, en cumplimiento de lo que en este estudio se propugna.

En cuanto a la normativa vigente, el área contenida en el presente estudio se ve afectada por las Zonas de Ordenanza siguientes, se acuerdo con el PGOU:

- Z.0. Protección arquitectónica
  - Z.1. Edificación tradicional
  - Z.2. Edificación colectiva
- PARCELAS DESTINADAS A OTRAS ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES

### **Ordenanzas del PGOU vigente.**

#### **Z.0. Protección arquitectónica**

**A.98.-** De acuerdo con el R.Decreto 3316/78 de 1º de diciembre, Sagunto (ciudad vieja) está declarado como Conjunto Histórico-Artístico. Las manzanas y sectores calificados como Z.0 constituyen el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de carácter Histórico-Artístico de Sagunto, que comprenden ese Conjunto y otros elementos y grupos que merecen protección.

Dentro del suelo protegible hay que distinguir 2 zonas:

A) ZONA MONUMENTAL, interior al perímetro delimitado por las calles:

Lliria, Museros, Valencia, Pça Salvador, Josefa Daroqui, Camí Reial, Capitán Pallarés, Teruel, Pça.Districte, Emilio Llopis, 2 de Mayo

B) ZONA EXTERIOR. Comprende a su vez:

- Zona de Respeto del Conj. Hco. Artco.
- Resto de Manzanas Z.0.
- Elementos y grupos de protección expresa.

**A.99.-** A los efectos de estas normas, se considera al casco histórico de Sagunto como Monumento en su globalidad, y singularidades características: Castillo, Teatro, ciudad amurallada, arrabales y áreas arqueológicas.

Todos los elementos constructivos tanto interiores y exteriores deben ser objeto de conservación, especialmente en la zona Monumental.

**A.100.-** La aplicación de las presentes normas estará tutelada por la Comisión de Patrimonio Hco. Artco. formada por miembros del Ayuntamiento y de la Generalidad Valencia, por tener competencias concurrentes en la materia. En todos los casos prevalecerán los criterios tendentes a la conservación de edificios de interés arquitectónico, mantenimiento de fachadas y alturas de cornisa, adecuación al entorno y al cumplimiento de las constantes tipológicas perceptibles. Los materiales tradicionales serán condición básica en las rehabilitaciones, reconstrucciones o sustituciones constructivas, así como en obras complementarias. Como instrumento complementario y subsidiario para las condiciones de las construcciones se utilizará el Documento Anexo: Protección del Patrimonio arquitectónico y urbanístico de Sagunto.

**A.101.-** Previamente a cualquier solicitud de obras o actividad, se deberá girar visita de inspección para comprobar la inexistencia de elementos ó estructuras de interés en el interior de cualquier inmueble incluido en el área que regulan las presentes normas. La existencia de elementos estructurales de cualquier índole supondrá su conservación en el nuevo edificio.

#### USOS

**A.102.-** A las Manzanas/Zona calificadas como Z.0 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA / MANZ.	USOS	GRADO / TIPO
Z.0 / T.0	Viviendas exclusivamente	1
Z.0 / T.1	PREFERENTE	
	Viviendas	1
	-----	
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	1
	Hoteleros	
	Recreativos	1
	Oficinas	1
	-----	
	TOLERADOS	
	Excepcionalmente I.U.	1
	Garajes - Ap.	4

#### EDIFICACION

**A.103.-** Como norma general de actuación, se mantendrán todos los inmuebles y fachadas en su altura, composición y materiales. Su demolición solo se justificará por razones de ruina total del edificio y parcial de la primera crujía en que se sustenta la fachada. En caso de que la ruina del inmueble no afecte al segundo caso, deberá mantenerse la fachada obligatoriamente, especialmente en la zona Monumental. En caso de sustitución de fachadas, se precisará que sean a base de muros aparejados de 1 pie como mínimo, prohibiéndose expresamente las estructuras reticulares. Las nuevas fachadas adoptarán las características tipológicas de las sustituidas obligatoriamente.

No se permiten miradores, salvo los de madera en aquellas zonas con preexistencias. Los vuelos se reducirán a balcones, no permitiéndose el vuelo de viguetas de forjado.

Los nuevos edificios o las ampliaciones de los actuales que lo permitan tendrán una profundidad máxima de 3 crujías en plantas segunda en adelante, permitiéndose en casos excepcionales una cuarta crujía en planta baja. El nº de plantas y altura de cornisa máximos serán fijados por el Plan Especial de Protección PEP-1. Provisionalmente, siguiendo los criterios de la Normativa señalada en el A.101 se autorizará el mayor aprovechamiento entre:

-El volumen actual del inmueble (en Zona Monumental)

-PB+II

Se permiten sobreelevaciones por razones de habitabilidad, que permitan alcanzar los 2'50 m. libres en segunda planta (primera sobre baja), siempre que no se altere el código tipológico del lienzo de la calle.

Las cubiertas y sus aprovechamientos quedarán limitados por los siguientes parámetros:

a) la altura máxima de la cumbrera de la cubierta, en cualquier punto, no superará la altura de 2 m. medidos desde la horizontal trazada por la cornisa, ni la altura de 4 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

b) la envolvente, a partir de la fachada, quedará definida por un plano imaginario con una inclinación máxima de 30 grados, a partir de la línea delimitada por el encuentro del paño de fachada con la cara inferior del alero o cornisa.

c) cualquier tipo de construcción en la cubierta deberá quedar dentro de su envolvente y respetar el principio general de adecuación al entorno y composición con la propia cubierta que, a todos los efectos, tiene la consideración de una fachada más. Este tipo de construcciones, al igual que la propia cubierta en su globalidad, serán objeto de especial estudio y detalle en el proyecto de edificación que, en cualquier caso, deberá respetar los usos, tradición constructiva y repertorio tradicionales. A tales condicionamientos deben adaptarse los desembarcos de escaleras de mantenimiento o de acceso a terrazas pisables.

d) en patios interiores, con dimensión superior a 3 m. de ancho, se permitirá la elevación de la cubierta con un máximo de 2 m., medidos a partir de la cara superior del último forjado y sin rebasar la envolvente, con objeto de permitir la creación de huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conforman dichos paños.

e) la inclinación de los faldones de cubierta no excederá, en ningún caso, de la relación 1/3.

f) la longitud máxima del faldón de cubierta no excederá de 6 m. medidos en proyección horizontal. Superados estos 6 m. deberá invertirse el sentido de caída de las aguas. Excepcionalmente, esta limitación de 6 m. podrá ser rebasada, cuando así lo exija el Nivel de Protección establecido, por tratarse de cubiertas e inmuebles cuyo carácter quedaría mermado por la aplicación de dicha limitación.

g) se permiten escalonamientos en la cubierta, de forma que se creen huecos al exterior, siempre y cuando queden delimitados por la envolvente previamente definida y se correspondan con la disposición estructural interior.

El primer escalón no podrá producirse antes de los 3 m. medidos en horizontal desde el plano de fachada. Nunca deberán aparecer dos escalones consecutivos en el mismo faldón de cubierta, de manera que producido el escalonamiento, será obligatorio invertir la caída de las aguas.

h) la disposición de los huecos de ventilación e iluminación podrá resolverse de forma continua y seriada, siempre y cuando se circunscriban internamente a la envolvente de la cubierta.

i) quedan expresamente prohibidos los huecos de ventilación y/o ventanas abuhardillada, y la ruptura de la continuidad de los faldones de cubierta para provocar terrazas.

j) cuando se aborden obras que afecten a cubiertas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales o se trate de cubiertas en franca contradicción con el espíritu de la presente normativa, podrá exigirse la restitución a su estado original o la adecuación a sus determinaciones. Esta adecuación podrá exigirse, independientemente de que se soliciten obras o no, cuando se trate de casetones, tendedores, instalaciones varias y cualquier otro tipo de edificación impropia cuya presencia entre en conflicto con la proximidad, escala y vistas de elementos monumentales o conjuntos urbanos de interés paisajístico o ambiental.

k) la proporción teja/terrazas + patios, deberá ser del 60 % mínimo de teja árabe vieja referido al total de la superficie de parcela abarcada por la edificación; o bien, del 70 % mínimo referido al total de la superficie de cubierta (incluidos los patios de luces y ventilación).

**A.104.-** La documentación que deberá acompañar las solicitudes de obra que afecten al estado exterior o envolvente de las edificaciones, contendrá necesaria referencia al estado actual de la misma, y concretamente:

a) En memoria, descripción de materiales de fachada, trasteros, estructura y cubierta.

b) En plano de fachadas, rasante real prolongada a las 4 parcelas colindantes (2 y 2) (zona afectada) con levantamiento de fachadas respectivas (E. mínima 1/300). Lo que constituye el estudio tipológico de referencia, previo a cualquier intervención.

c) En plano de cubiertas y patios, descripción de trasteros, corrales y terrazas preexistentes, con indicación de planos inclinados y demás elementos de referencia de utilidad.

d) Fotografías.

**A.105.-**El Ayuntamiento exigirá en todas las partes, visibles y no visibles de los inmuebles en el casco histórico las condiciones debidas de seguridad, salubridad y ornato público contenidas en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, estableciéndose como límite mínimo del deber de conservación y ornato la reparación, limpieza, reposición de elementos desprendidos y pintado de fachadas exteriores e interiores, e impermeabilizado y pintado de medianeras.

Queda expresamente prohibido pintar o cubrir elementos de sillería, como arcos, paramentos, dinteles, etc.

Se autorizan los contadores de servicio público en las fachadas de inmuebles de nueva planta y existentes, previo proyecto técnico.

**Z.1. Edificación tradicional**

**USOS**

**A.106.-** A las Manzanas/Zona calificadas como Z.1 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA / MANZ.	USOS	GRADO / TIPO
Z.1 / T.0	Viviendas exclusivamente	1
Z.1 / T.1	PREFERENTE	
	Viviendas	1
	-----	
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	2
	Hoteleros	-
	Recreativos	2
	Oficinas	2
	-----	
	TOLERADOS	

Excepcionalmente I.U.		1
Garajes - Ap.	4	
Talleres aut.	7	

Z.1 / T.2	PREFERENTE	
	Viviendas	1
	-----	
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	2
	Hoteleros	-
	Recreativos	2
	Oficinas	3
	Garajes - Ap	4
	-----	
	TOLERADOS	
	Excepcionalmente I.U.	2
	Talleres aut.	7

Z.1 / T.3	PREFERENTE	
	Viviendas	1
	-----	
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	2
	Hoteleros	-
	Recreativos	2
	Oficinas	3
	Garajes - Ap	4
	-----	
	TOLERADOS	
	Excepcionalmente I.U.	3
	Talleres aut.	7

**A.107.-** TIPO DE EDIFICACION. Responde al de Manzana cerrada. Es obligatorio para las fachadas el ajustarse a las alineaciones vigentes

## REGIMEN DE ALTURAS

**A.108.-** En los solares recayentes a calles con diferentes alturas de cornisa y nº de plantas permitidas:

- Cuando las calles sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores hasta el doble del ancho de la calle con menor aprovechamiento, siempre que sea menor que la profundidad edificable.

A partir de ese punto, el edificio tendrá las alturas y plantas correspondientes a la calle con menor aprovechamiento.

Si la profundidad del solar es igual o menor que el doble del ancho de la calle, para evitar medianeras sin huecos, el edificio se retirará un mínimo de 2 mts. del linde en las plantas diferenciales.

- Cuando no sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores según el siguiente esquema:

Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

## FACHADAS

**A.109.-** La composición de las edificaciones adoptará en cada una de sus partes genéricas: basamento, cuerpo y remate, las consideraciones de tipo formal que hagan referencia a las tipologías existentes y el carácter del entorno, todo ello con independencia de los criterios particulares que se deriven de la aplicación de estas Normas. Los proyectos de edificación deberán justificar la adecuación al entorno de la edificación que se propone. En ningún caso podrán construirse patios abiertos a fachada.

A los efectos de los epígrafes anteriores, un edificio se distribuye en basamento o zona comprendida entre la rasante y la línea representativa de vuelos o impostas significativas, cuerpo de fachada y remate, integrado por los elementos de coronación del edificio situados por encima de la línea de cornisa.

La parte basamental estará sometida a las siguientes condiciones de edificación:

a) La altura mínima será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la parte basamental de la edificación hasta un máximo de:

calles < 6 m. 40 cm.sin miradores

entre 6 y 9 m. 45 cm.(\*).

calles > 9 m. 55 cm.(\*).

\* En solares que no formen esquina situados entre miradores de edificios ya construidos será optativo el acogerse a la nueva normativa o continuar con el vuelo de los colindantes y con el 50 % de la fachada destinada a mirador.

d) Los materiales, disposición de huecos y elementos constructivos deberán corresponder con el tratamiento compositivo general de la fachada.

e) Quedan prohibidas las plantas bajas exentas o con cerramientos semiprovisionales.

El cuerpo de fachada estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados con obra, permitiéndose únicamente los balcones y miradores cuyas características y dimensiones sean aquellas que mejor se integren con el carácter de la zona y entorno inmediato.

b) Se autorizan miradores en los edificios situados en calles cuya anchura en ese punto supere los 6 m. en la composición de fachada con la condición de que se ejecuten con acristalamiento transparente o translúcido en un 90 % de su superficie horizontal.

c) Separación a medianeras de vuelos o huecos, como mínimo 60 cm., salvo constitución de servidumbres, en cuyo caso deben tratarse homogéneamente las fachadas de ambas edificaciones.

d) Los remates pueden adoptar la forma de alero, cornisa y frontispicio, la elección de cada una de estas formas se justificará en relación con las características del entorno inmediato.

**A.110.-** PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 4 metros de fachada y pueda albergar en su desarrollo un programa de vivienda que cumpla con las condiciones expuestas en las Normas Generales.

La profundidad edificable en esta zona será:

-hasta planta I.- 24 m.

-planta II en adelante.- 16 m.

## **Z.2. Edificación colectiva**

### **USOS**

**A.111.-** A las Manzanas/Zona calificadas como Z.2 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA / MANZ.	USOS	GRADO / TIPO
Z.2 / T.0	Viviendas exclusivamente	2
Z.2 / T.1	PREFERENTE	
	Viviendas	2
	-----	
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	3
	Oficinas	3
	Garajes-Ap	4
	-----	
	TOLERADOS	
	Excepcionalmente I.U.	2
	Talleres aut.	7
Z.2 / T.2	PREFERENTE	
	Viviendas	2
	-----	
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	3

Oficinas 3

Garajes-Ap 4

-----

TOLERADOS

I.U. 2

Talleres aut. 7

Z.2 / T.3 PREFERENTE

Viviendas 2

-----

ALTERNATIVOS

Comerciales 3.1

Hoteleros -

Recreativos 3

Oficinas 3

Garajes-Ap 4

-----

TOLERADOS

Excepcionalmente I.U. 3

Talleres aut. 7

**A.112.-** TIPO DE EDIFICACION. Responde usualmente al de Manzana cerrada.

La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres. En cualquier caso deberá cercarse la alineación con un elemento diferenciador. No se permiten cuerpos sólidos de altura mayor de 1,10 m.

### **REGIMEN DE ALTURAS**

**A.113.-** En los solares recayentes a calles con diferentes alturas de cornisa y nº de plantas permitidas:

- Cuando las calles sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores hasta el doble del ancho de la calle con menor aprovechamiento, siempre que sea menor que la profundidad edificable.

A partir de ese punto, el edificio tendrá las alturas y plantas correspondientes a la calle con menor aprovechamiento.

Si la profundidad del solar es igual o menor que el doble del ancho de la calle, para evitar medianeras sin huecos, el edificio se retirará un mínimo de 2 mts. del linde en las plantas diferenciales.

- Cuando no sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores según el esquema de Z.1.

Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

## FACHADAS

**A.114.-** La composición de las edificaciones adoptará en cada una de sus partes genéricas: basamento, cuerpo y remate, las consideraciones de tipo formal que hagan referencia a las tipologías existentes y el carácter del entorno.

A los efectos de los epígrafes anteriores, un edificio se distribuye en basamento o zona comprendida entre la rasante y la línea representativa de vuelos o impostas significativas, cuerpo de fachada y remate, integrado por los elementos de coronación del edificio situados por encima de la línea de cornisa.

La parte basamental estará sometida a las siguientes condiciones de edificación:

a) La altura mínima será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la parte basamental de la edificación hasta un máximo de:

Calles < 6 m. 40 cm.sin miradores

Calles entre 6 y 9 m. 45 cm.(\*).

Calles > 9 m. 60 cm.(\*).

\* En solares que no formen esquina situados entre miradores de edificios ya construidos será optativo el acogerse a la nueva normativa o continuar con el vuelo de los colindantes y con el 50 % de la fachada destinada a mirador.

c) Quedan prohibidas las plantas bajas exentas o con cerramientos semiprovisionales.

El cuerpo de fachada estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Se autorizan miradores en los edificios situados en calles cuya anchura en ese punto supere los 6 m.

b) Podrán construirse patios abiertos a fachada.

c) Separación a medianeras de vuelos o huecos, como mínimo 60 cm., salvo constitución de servidumbres, en cuyo caso deben tratarse homogéneamente las fachadas de ambas edificaciones.

**A.115.- PARCELAS EDIFICABLES.** Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 6 metros de fachada y pueda albergar en su desarrollo un programa de vivienda que cumpla con las condiciones expuestas en las Normas Generales.

La profundidad edificable en esta zona será:

-hasta planta I.- Sin límite, siempre que sean usos distintos a vivienda

-planta II en adelante.- 18 m.

## PARCELAS DESTINADAS A OTRAS ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES

**A.141.-** Dentro del Suelo Urbano existen toda una serie de manzanas destinadas a la ubicación preferente de usos y actividades no típicamente industriales o residenciales, cuyas características pueden establecerse en función de la clasificación del Tit.I:

GARAJES Y APARCAMIENTOS

Excepto 7 y 9

ESTACIONES DE SERVICIO

Solo parcelas junto a vías VD / VDS

AUTOBANCOS

AUTOBARES Y RESTAURANTES

DISCOTECAS, SALAS DE FIESTA Y PUBS

HOTELES, MOTELES Y APARTOTELES

ESPECTACULOS Y RECREATIVOS

Hasta tipo 4

OFICINAS

COMERCIALES

Grupos 3-4-5

LAVANDERIAS Y SERVICIOS HOGAR

RESIDENCIAS

SANIDAD PRIVADA

CLUBS DEPORTIVOS

MENSAJERIA, COMUNICACIONES Y SEGURIDAD  
INDUSTRIAS BASICAS ALIMENTARIAS  
EQUIPAMIENTO PRIVADO

**A.142.- TIPO DE EDIFICACION.** Salvo en parcelas de fondo inferior a 20 m. las edificaciones serán aisladas. Las distancias mínimas serán a:

Espacios públicos	1 / 2 altura (mín. 3 m.)
Lindes	5 m.
Otras edificaciones	3 m.

La ocupación máxima de parcela por volúmenes cerrados será del 80 %.

**A.143.- REGIMEN DE ALTURAS.** En todos los casos el nº máximo de plantas será de V (16 m.).

**A.144.- FACHADAS.** La composición de las edificaciones será libre.

**A.145.- PARCELAS EDIFICABLES.** Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

Fachada mínima	20 m.
Superficie	500 m <sup>2</sup> .

**A.146.-** Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

Se permite las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.

Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

**PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO**

**A.147.-** En el ámbito del suelo urbano, se califican parcelas destinadas a la ubicación de usos e instalaciones de servicio público y social, no incluidos en el Sistema General de Equipamientos y Servicios, de titularidad pública o privada indistintamente. Su carácter genérico es el de EQUIPAMIENTO, pudiendo ubicarse en ellas los siguientes usos:

- E.- ESCOLAR/DOCENTE
- S.- SANITARIO/ASISTENCIAL
- C.- SOCIOCULTURAL
- A.- ADMINISTRATIVO
- D.- DEPORTIVO
- R.- RELIGIOSO

En los planos de ordenación se han grafiado indicando el uso preferente, actuando los demás en régimen de alternativos.

Estas parcelas no podrán admitir otros destinos que los que figuran en el listado, cuyas características particulares figuran en el Título I, Cap.II. Salvo indicación expresa, estas normas serán subsidiarias para la edificación de los SS.GG.

**A.148.- TIPO DE EDIFICACION.** El tipo y composición de las edificaciones deberá ajustarse al entorno urbano que lo circunda. Por tanto será de aplicación la normativa particular de cada zona colindante. En todos los casos el nº máximo de plantas será de III (10 m.).

**A.149.-** Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

Se permite las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.

Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

### **C.- DOCUMENTACION GRAFICA**

Además de planos de delimitación del área propuesta y su relación con el casco urbano, se acompaña plano del PGOU con indicación de las zonas de ordenanza antes descritas xxx y, como anexo documental, copia del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto Nº 2 "Puerto Sagunto", con inclusión de las Fichas Catálogo de los Grupos, así como copias de planos originales de los edificios descritos.

Asimismo, se incluye diversa documentación gráfica específica de las intervenciones públicas propuestas en apartados siguientes.



1.- CHURRUCA



2.- SALAS POMBO



3.- GOYOAGA



4.- BARRIO OBRERO



5.- CIUDAD DORMIDA



6.- REGIONES DEVASTADAS



7.- MENERA I



8.- TRIANO



9.- GIRÓN I



10.- GIRÓN III



11.- GIRÓN II



12.- DOÑATE



13.- MENERA II



14.- MUÑOZ POMER



15.- CHALETS EMPLEADOS



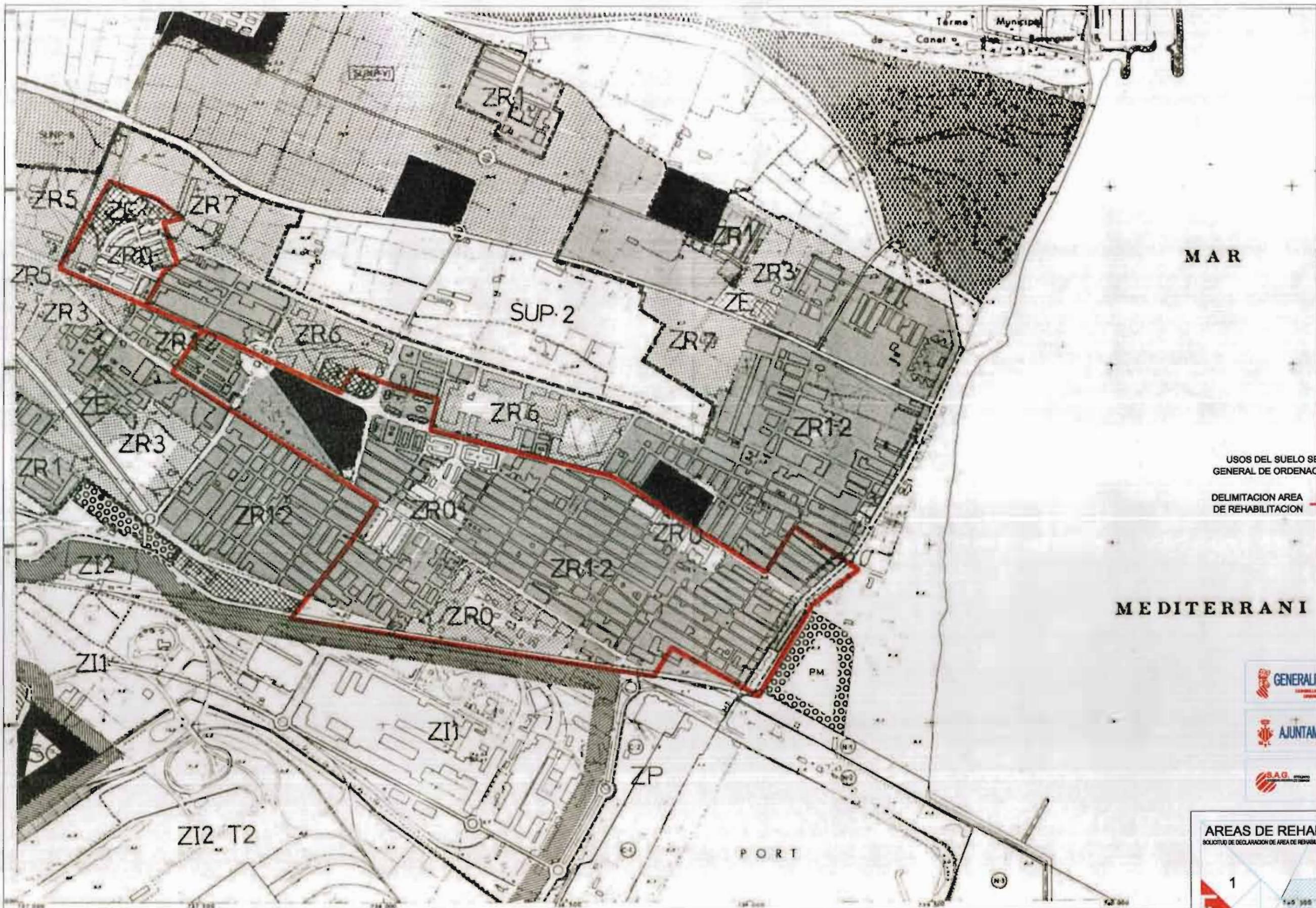
16.- CHALETS DIRECTIVOS



17.- TIPOLOGÍA TRADICIONAL DE TRES HUECOS



18.- TIPOLOGÍA TRADICIONAL DE 2 PLANTAS - 2 VIVIENDAS



MAR

USOS DEL SUELO SEGUN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DELIMITACION AREA DE REHABILITACION

MEDITERRANI



**AREAS DE REHABILITACION**  
SOLICITUD DE DECLARACION DE AREA DE REHABILITACION EN ZONAS DEGRADADAS

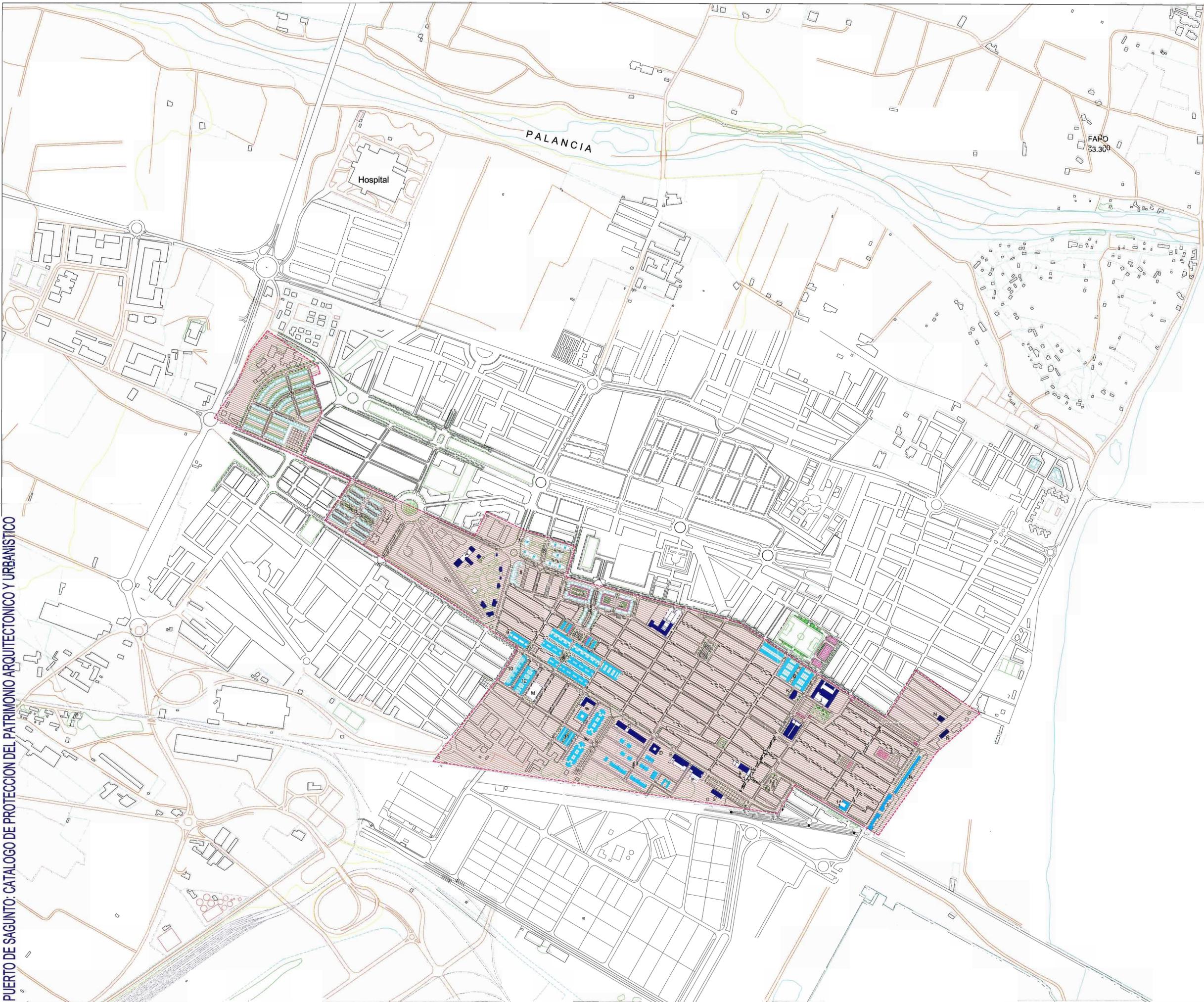
1

10.000

1:5.000

PUERTO SAGUNTO

PGOU



825.237 M2 LIMITE AREA DE REHABILITACION  
LIMITE CATALOGO

AREA DE REHABILITACION

BARRIO CATALOGADO

GRUPOS DE VIVIENDA	TOTAL	M2 Esp. Urb.	M2 Coop.	Nº Viviendas
1- CHURRICA	42.252	33.841	8.411	370
2- SALAS POMBO	15.885	10.943	5.042	430
3- GOYOAGA	14.262	10.094	4.168	160
4- BARRIO OBRERO	17.090	8.882	8.208	112
5- CIUDAD DORMIDA	25.524	19.261	6.263	242
6- REGIONES	5.535	0	5.535	46
7- MENERA I	509	0	540	14
8- TRIANO	1.108	0	3.265	36
9- GIRON I	1.363	0	1.363	46
10- GIRON II	1.690	0	1.690	24
11- GIRON III	1.428	0	1.428	24
12- DONATE	2.856	0	2.856	44
13- MENERA II	1.040	0	1.040	54
14- MUNOZ POMER	621	0	621	24
15- CHALETS EMPLEADOS	10.500	0	10.500	32
16- CHALETS DIRECTIVOS	28.000	24.506	3.494	21
	169.563	107.527	64.224	1.675

EDIFICIO CATALOGADO

DOTACIONALES	M2 SUELO
A- SANATORIO	1.336
CHALETES SANATORIO	1.227
B- CP CERVANTES	1.357
C- GERENCIA	1.360
D- CASINO	625
E- ECONOMATO	1.400
F- IGLESIA DE BEGONA	1.338
G- JOAQUIN GAMON	420
H- CASA DE CULTURA	1.035
I- MERCADO	1.662
J- CP BEGONA	3.582
K- TENENCIA DE ALCALDIA	372
L- CONVENTO M. INMACULADA	1.815
M- IGLESIA SAN PEDRO	1.200
N- ANTIGUA AYUDANTIA DE MARINA	295
R- CENTRO DISCAPACITADOS	200
	19.224

TOTAL REHABILITACION PROGRAMADA EN EL AREA

% GRUPOS DE VIVIENDA	319 VIV.
25% - CHURRICA	92
25% - SALAS POMBO	108
10% - GOYOAGA	15
10% - BARRIO OBRERO	11
10% - REGIONES	5
25% - TRIANO	10
25% - GIRON I	12
25% - GIRON III	6
25% - GIRON II	6
25% - DONATE	11
25% - MENERA II	14
25% - MUNOZ POMER	6
10% - CHALETS EMPLEADOS	3
100% - CHALETS DIRECTIVOS	21

VIVIENDAS EN RESTO AREA 113 VIV.

EQUIPAMIENTO PRIMARIO	74.624 M2
50% - CHURRICA	16.920
100% - SALAS POMBO	10.943
100% - BARRIO OBRERO	8.892
100% - CHALETS DIRECTIVOS	4.902
100% - PROLONGACION 3 DE ABRIL	17.766
100% - GRAU VELL	5.107

EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.711 M2
TEATRO BEGONA	1.009
ANTIGUA AYUDANTIA DE MARINA	295
CENTRO DISCAPACITADOS VORAMAR	200
ANT. VIV. MAESTROS C. CERVANTES	906
ANTIGUAS ESCUELAS GRAU VELL	153
TORRE MEDIAVAL GRAU VELL	148

EQUIPAMIENTO	4.085 M2
CASINO GERENCIA	1.130
OFICINAS AHM	2.955





--- LIMITE AREA DE REHABILITACION  
--- LIMITE CATALOGO

BARRIO CATALOGADO

	TOTAL	M2 Edif. Usd.	M2 Ocup.	Nº Viviendas
1- CURRUCA	42.252	33.841	8.411	370
2- SALAS POMBO	16.985	10.943	5.042	430
3- GOYOGA	14.282	10.094	4.168	150
4- BARRIO ORIBERO	17.090	8.892	8.208	112
5- CIUDAD DORMIDA	29.524	19.261	8.263	242
6- REGIONES	5.535	0	5.535	48
7- MENERA I	509	0	540	14
8- TRIANO	1.108	0	3.265	38
9- GIRON I	1.363	0	1.363	48
10- GIRON II	1.890	0	1.890	24
11- GIRON III	1.428	0	1.428	24
12- DONATE	2.856	0	2.856	44
13- MENERA II	1.940	0	1.940	54
14- MUNIZ POMER	621	0	621	24
15- CHALETS EMPLEADOS	10.500	0	10.500	32
16- CHALETS DIRECTIVOS	28.000	24.506	3.494	21
	189.963	107.827	64.224	1.675

EDIFICIO CATALOGADO

	M2 SUELO
A- SANATORIO	1.338
CHALETES SANATORIO	1.227
B- CP CERVANTES	1.367
C- GERONIA	1.960
D- CASINO	625
E- ECONOMATO	1.400
F- IGLESIA DE BEGONA	1.338
G- JOAQUIN GAMON	420
H- CASA DE CULTURA	1.035
I- MERCADO	1.982
J- CP BEGONA	3.952
K- TENENCIA DE ALCALDIA	372
L- CONVENTO M. INMACULADA	1.815
M- IGLESIA SAN PEDRO	1.200
N- ANTIGUA AYUDANTIA DE MARINA	295
R- CENTRO DISCAPACITADOS	190
	19.224

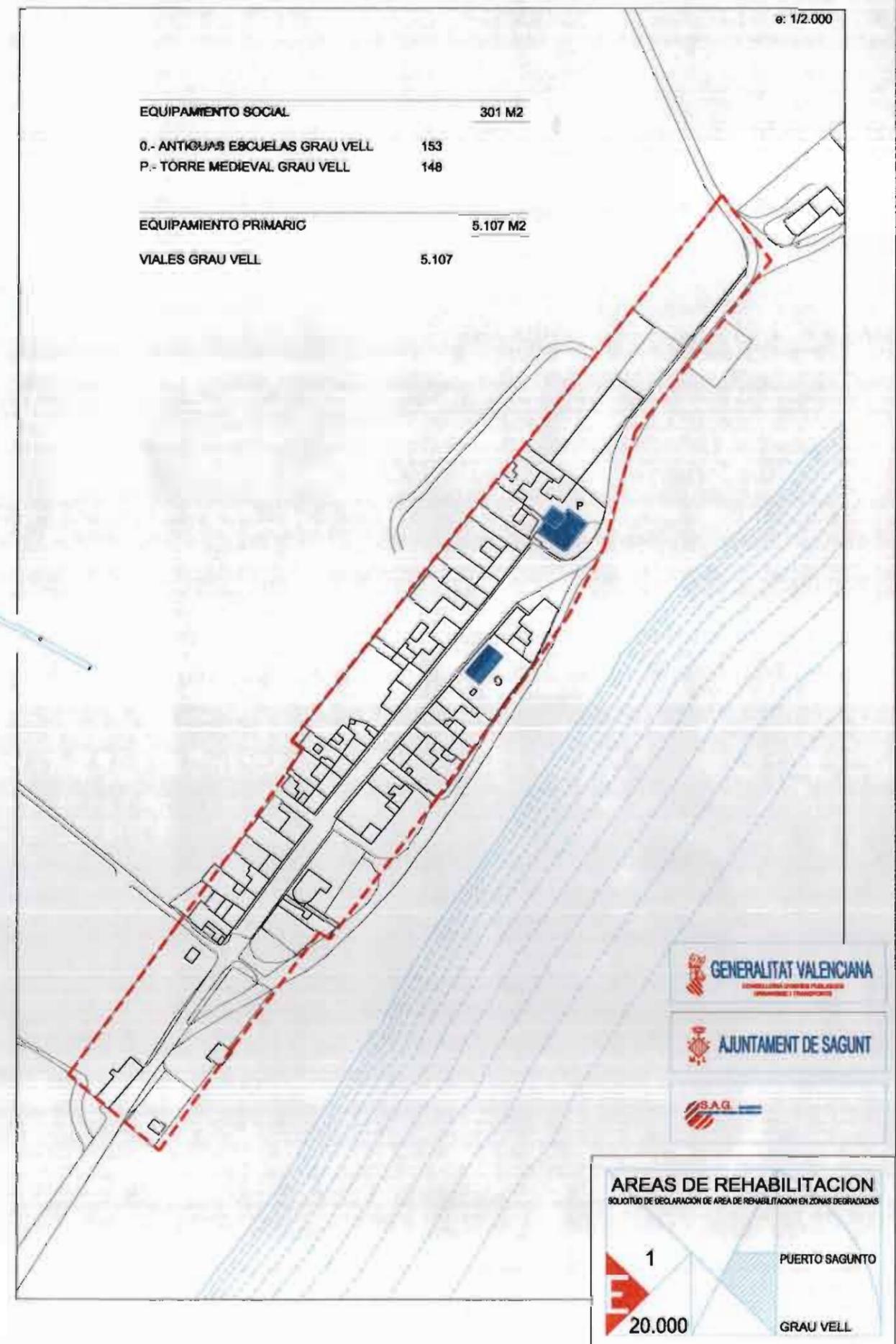
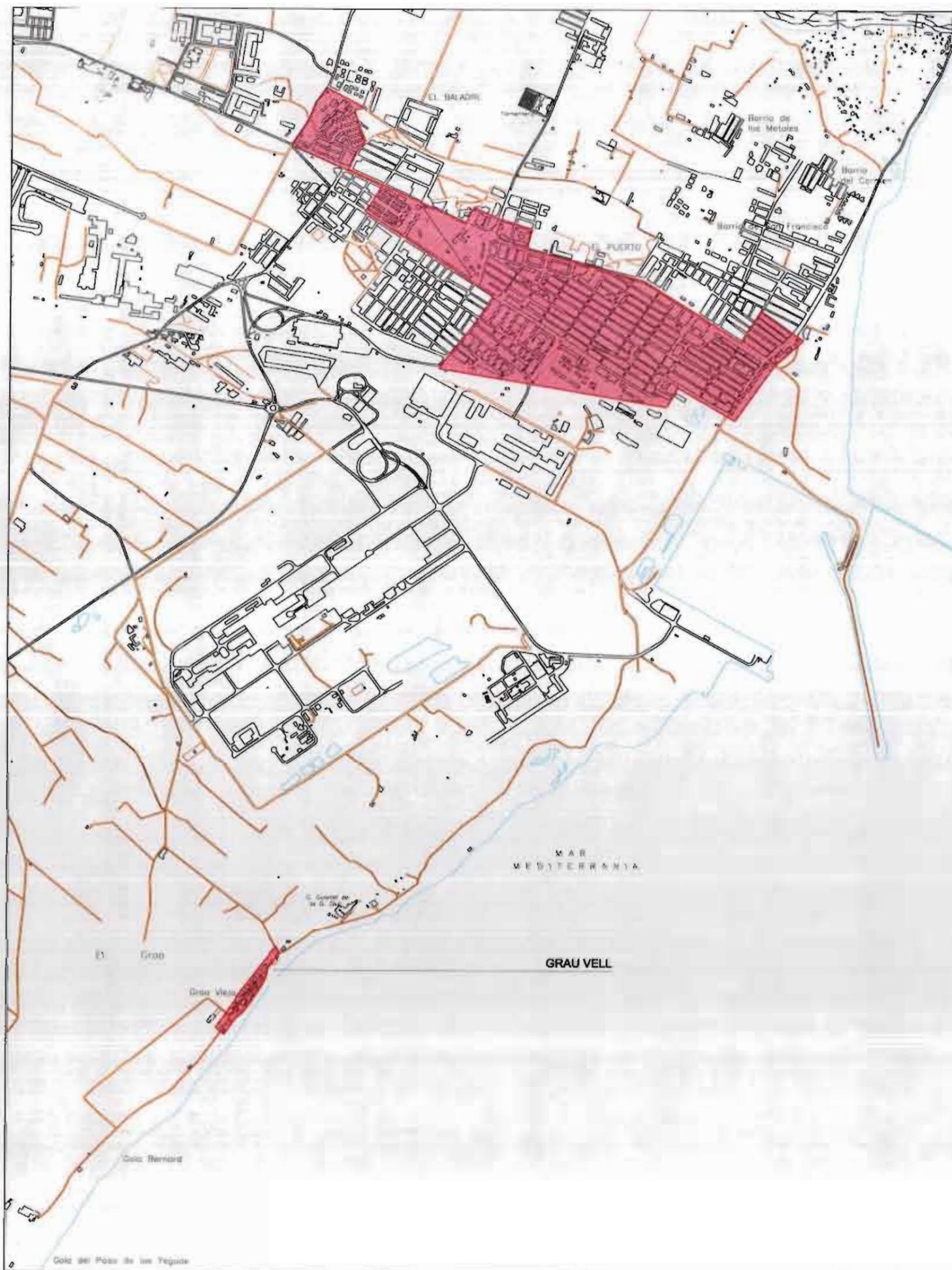
GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PUBLICUES  
URBANISME I TRANSPORTS

AJUNTAMENT DE SAGUNT

S.A.G. SAGUNTO  
SERVICIO DE AYUDA SOCIAL

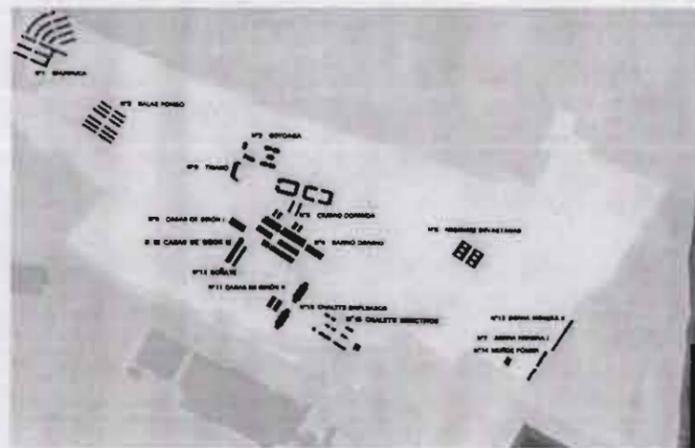
AREAS DE REHABILITACION  
SOLICITUD DE DECLARACION DE AREA DE REHABILITACION EN ZONAS DEGRADADAS

1  
3.000  
1  
DELIMITACION



## BARRIOS CATALOGADOS

## REHABILITACION



### BARRIOS CATALOGADOS



CHURRUCA

El Catálogo Ciudad factoría, en su primera fase entregada, ha estudiado 16 barrios Obreros y edificios de vivienda de Puerto Sagunto, proponiendo y valorando las oportunas obras de rehabilitación tanto de viviendas como urbana.

- Churruca
- Salas Pombo
- Goyoaga
- Barrio Obrero
- Ciudad Dormida
- Regiones Devastadas
- Sierra Menera I
- Triano
- Casas de Girón I
- Casas de Girón III
- Casas de Girón II
- Doñate
- Sierra Menera II
- Muñoz Pomer
- Chalets Empleados
- Chalets Directivos



# TEATRO BEGOÑA

# REHABILITACION

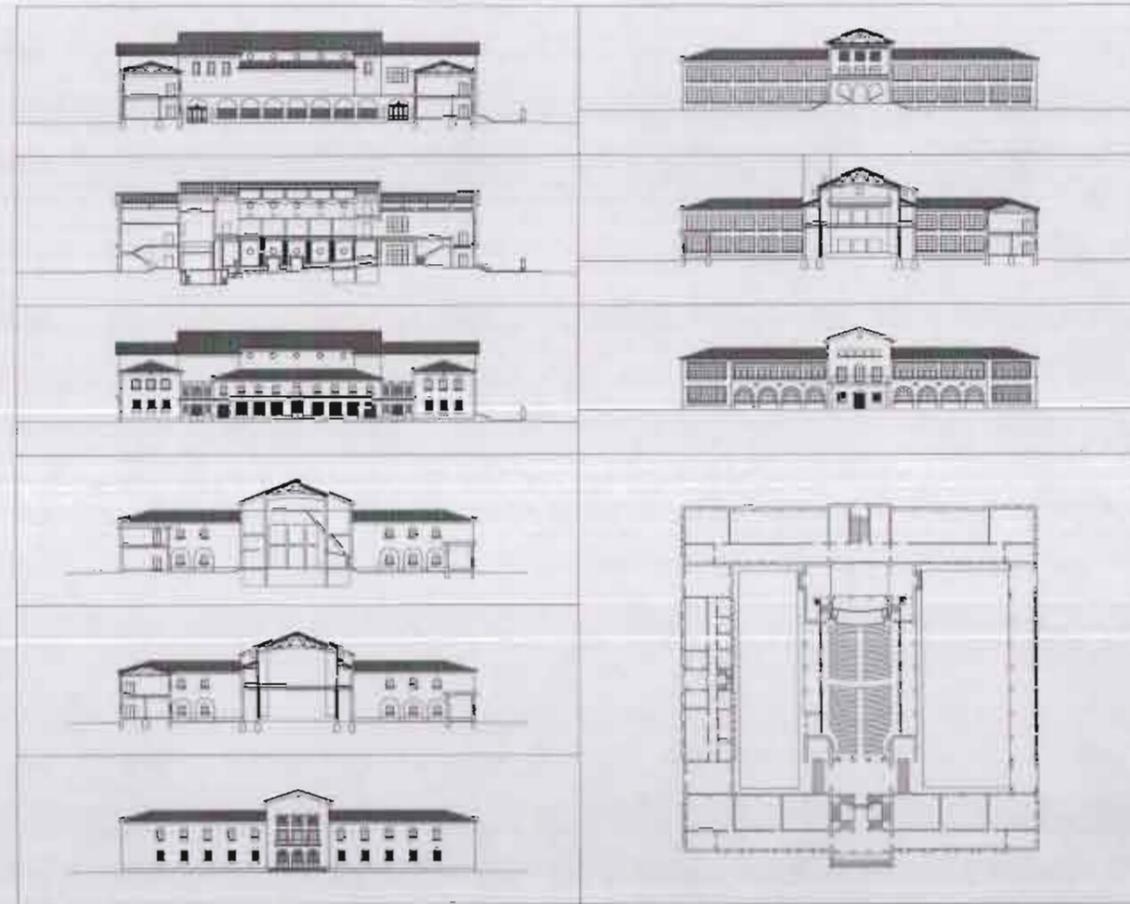


### MEMORIA

Se propone la rehabilitación del Teatro del Colegio Begoña, construido por AHV según proyecto de 1.955/56. Teatro de nave longitudinal, con capacidad para 400 butacas, que ocupa el espacio central del colegio, con acceso tanto desde el zaguán como desde un atrio ajardinado y liberado del edificio mediante dos patios laterales. El patio Norte hace las veces de patio interior del Colegio, mientras que el patio Sur está, en principio, abierto a la Plaza del Sol a través de una pérgola. Desde ambos patios se posibilita el acceso tanto al auditorio como a la escena y al patio de butacas. Inmerso en el Colegio de Begoña queda implantado como si de una iglesia monacal se tratara. Se trata de un teatro ejecutado con el oficio y la tecnología de una construcción industrial, pero con un nivel de acabados envidiable por cualquier estructura de fábrica (suelos de baldosa de corcho, caja escénica con todo el utillaje, sistema de calefacción y climatización por aire, etc. Ante la bondad del edificio actual, la propuesta de rehabilitación no puede ser otra que el repristino escrupuloso. Este proyecto completa la rehabilitación del centro escolar, actualmente en ejecución por la Conselleria de Cultura.

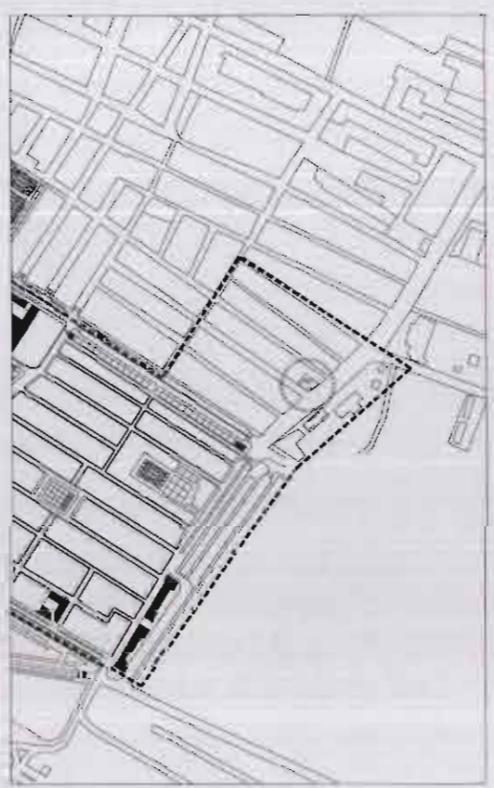
### AVANCE DE PRESUPUESTO

Superficie.....1.009 m<sup>2</sup>  
 Presupuesto Protegido.....595.886'95



# AYUDANTÍA MARINA

# REHABILITACION



### MEMORIA

*Edificio de dos plantas en esquina, con acceso a ellas desde el propio chaflán, constituye un raro ejemplo de construcción militar en la población, regida por la sobriedad y rotundidad de sus formas y volúmenes bien marcados.*

*Desde el abandono de sus funciones militares, pasó por un periodo de inactividad que ha sido llenado, actualmente, por el uso de su planta baja para oficina de turismo, dada su privilegiada ubicación próxima al paseo marítimo.*

*Su planta piso, anteriormente vivienda para el Comandante del puesto, precisa una intervención a nivel funcional y de adecuación de instalaciones, que permitan su uso de atención al público, de especial interés en una zona en que no se cuenta con dependencias municipales.*

### AVANCE DE PRESUPUESTO

Superficie.....295 m<sup>2</sup>  
Presupuesto Protegido.....174.218'68



# CENTRO VORAMAR

# REHABILITACION



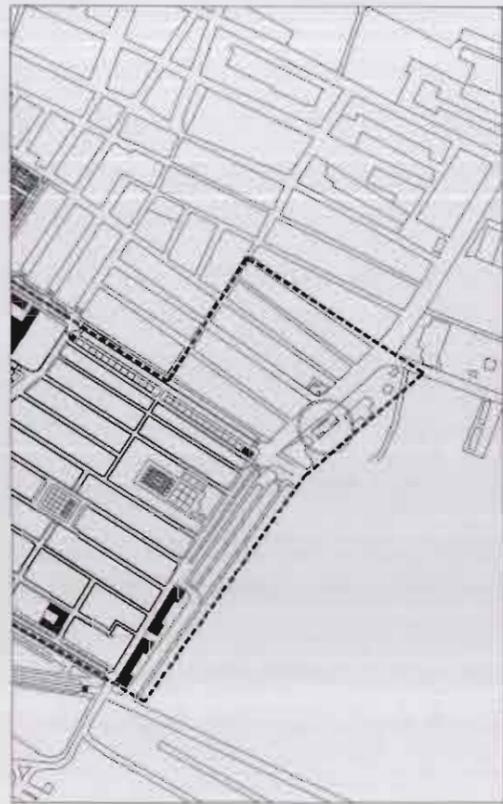
### MEMORIA

El edificio, de planta baja, está formado por dos cuerpos simétricos unidos por corredores porticados, abiertos al exterior por arcadas que forman su frente e imagen, tanto a la vía pública como al mar.

Alberga diversas dependencias destinadas a taller ocupacional de inserción laboral, cuyo uso ha sido intermitente a lo largo de los años, desde su cesión al municipio por parte del Estado.

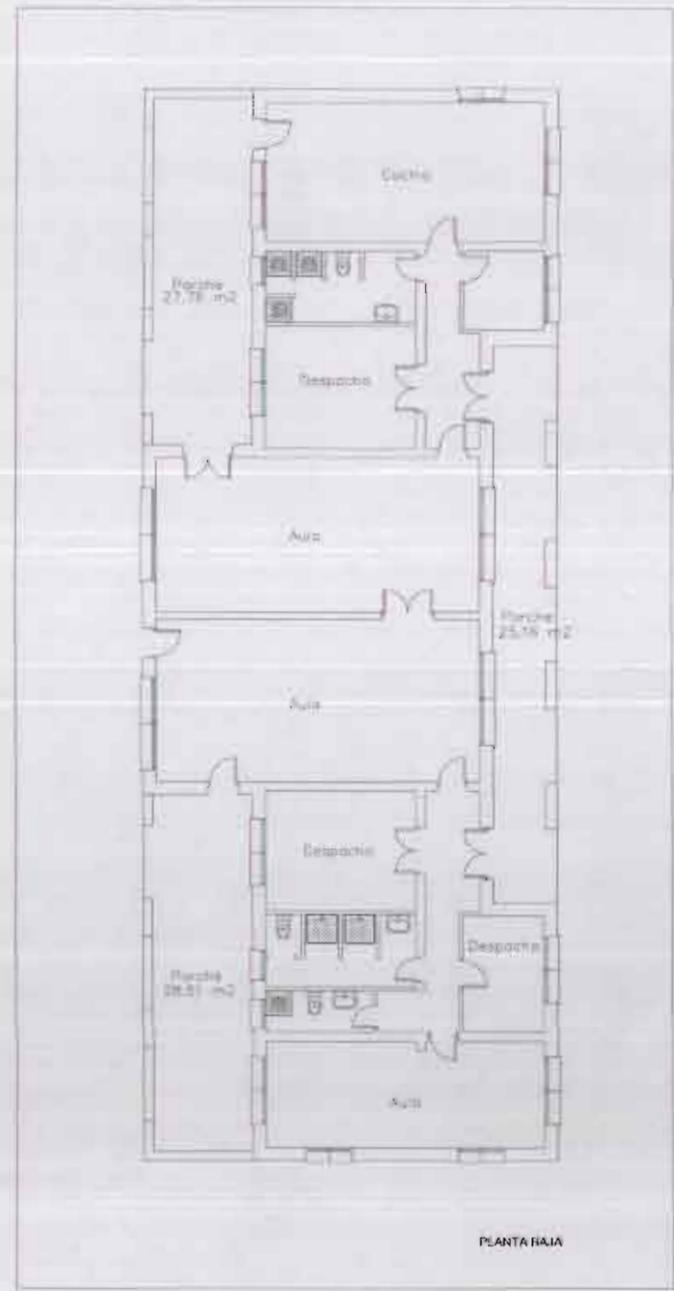
Está compuesto por una estructura de muros de carga de fábrica, rematado por cubierta plana y con carpinterías de madera, tanto interiores como exteriores.

Precisa de una intervención que restaure sus condiciones funcionales, así como una puesta al día de sus instalaciones, de modo que pueda seguir prestando su función pública.



### AVANCE DE PRESUPUESTO

Superficie.....200 m<sup>2</sup>  
Presupuesto Protegido.....118.114'36



# VIVIENDA CERVANTES

# REHABILITACION

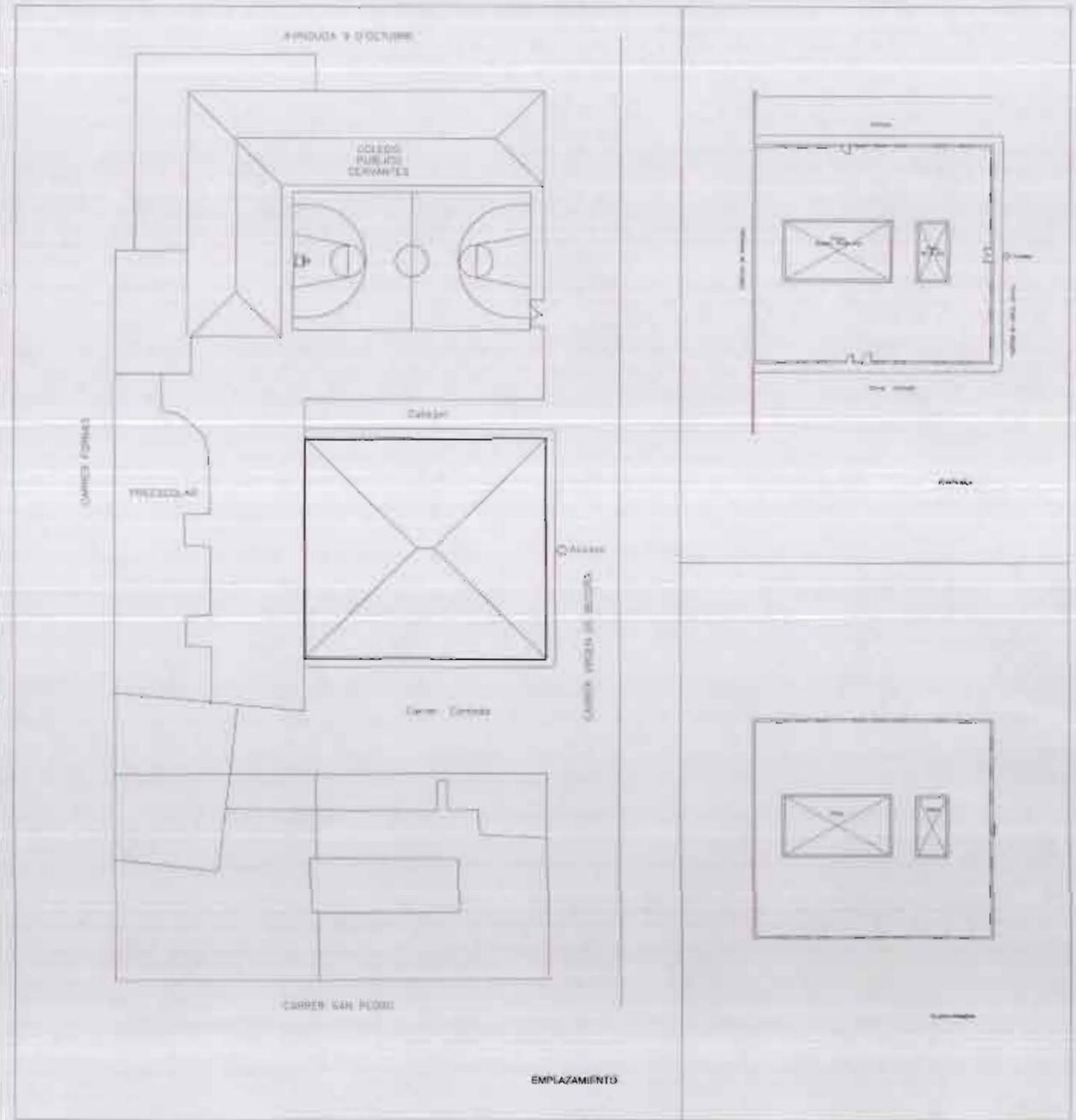


## MEMORIA

Emplazadas junto al Colegio de Cervantes, se trata de un edificio exento, con tres frentes de fachada, formado por planta baja y planta piso, de composición rotunda y austera. Está coronado por una cubierta inclinada y dispone de dos grandes patios, que complementan la iluminación proporcionada por la seriación de huecos de sus fachadas. Empleado para proporcionar viviendas a maestros del colegio junto al que se ubica, se encuentra en la actualidad en desuso. A pesar de las aceptables condiciones en que se ha mantenido la construcción hasta la actualidad, precisa de una intervención que actualice sus instalaciones y funcionalidad, de modo que sea capaz de albergar dependencias comunitarias de uso público.

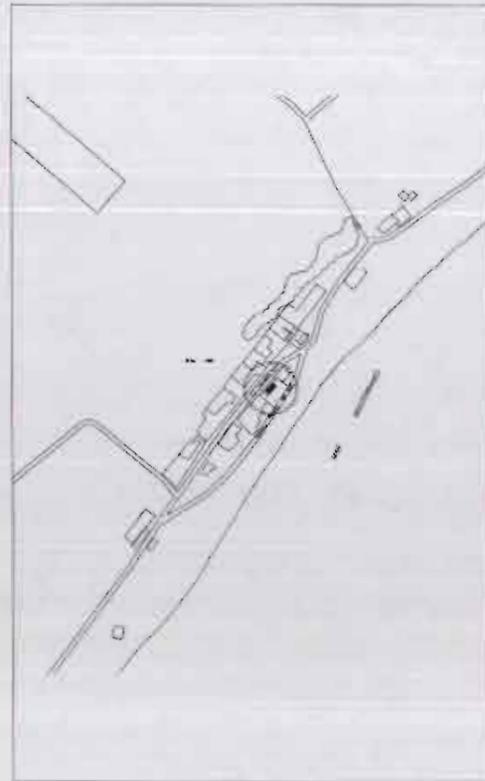
## AVANCE DE PRESUPUESTO

Superficie.....906 m<sup>2</sup>  
Presupuesto Protegido.....535.058'05



# ESCUELA GRAU VELL

# REHABILITACION



## MEMORIA

El Grau Vell cuenta con un edificio público de dos plantas, ubicado frente al mar y a escasos metros de éste, cuyo destino era el de escuela, en los tiempos en que la población de la zona y las pésimas comunicaciones lo exigían.

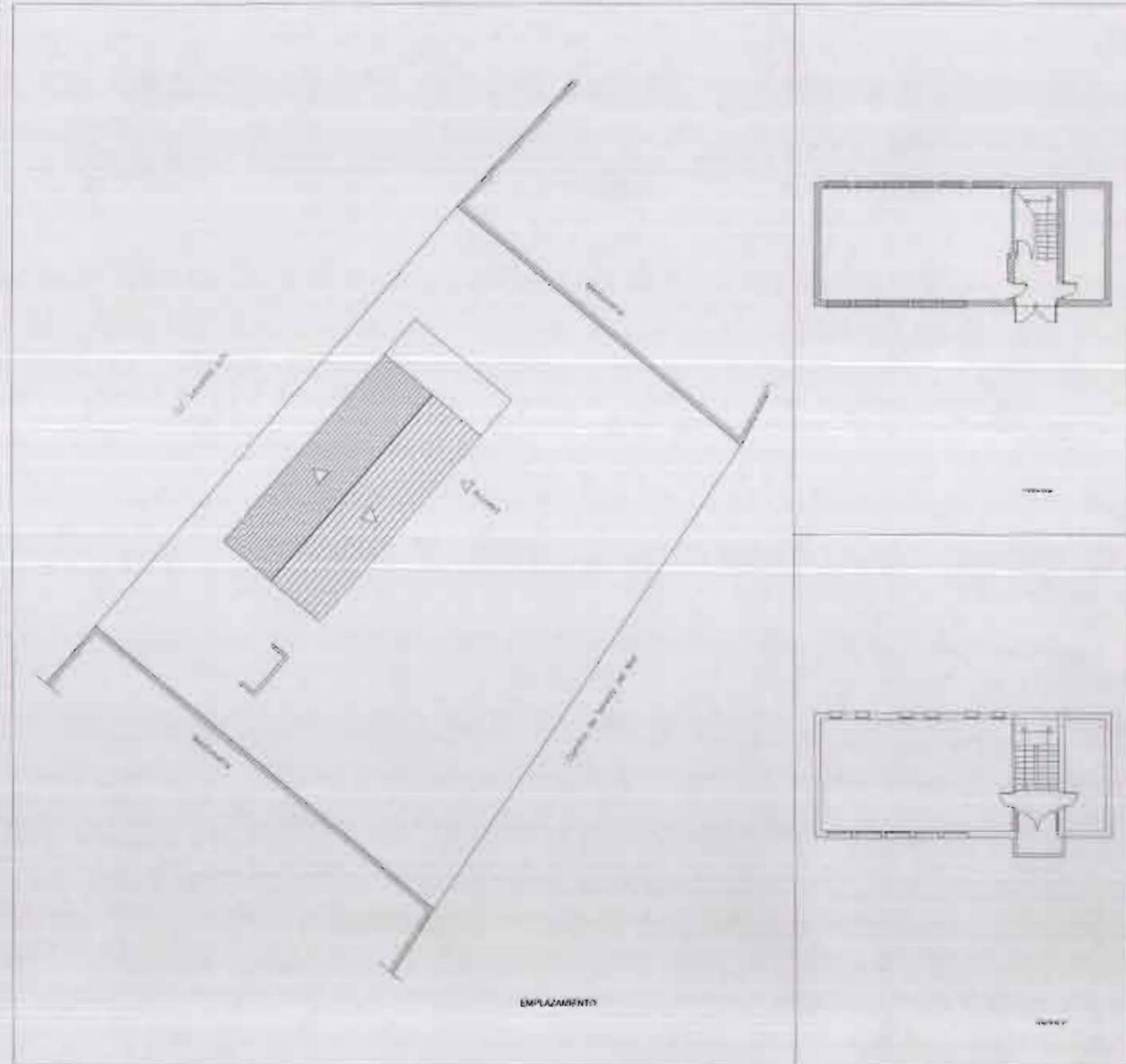
Es una construcción exenta, de ladrillo caravista y enfoscado de mortero de cemento pintado, rematado con cubierta inclinada a dos aguas. El acceso a la planta piso se realiza a través de un núcleo de comunicación abierto, que comunica visualmente el núcleo habitado con el mar.

Su situación tremendamente expuesta a las agresiones de los agentes atmosféricos, el azote del viento, la humedad y salinidad marina, así como los años de abandono, han propiciado que precise una profunda intervención en todos sus elementos constructivos, en especial en su cerramiento.

Dado que se trata del único centro dotacional público del barrio, que puede emplearse para una multitud de usos comunitarios, y ser así núcleo de una revitalización sociocultural de la zona, debe ser objeto también de una actualización en sus instalaciones y funcionalidad, de modo que pueda adaptarse a diversos usos públicos con las condiciones actualmente exigibles. Asimismo, es aconsejable incidir en la adecuación de su entorno más inmediato, dotando de mayor calidad al espacio libre circundante en el que se implanta.

## AVANCE DE PRESUPUESTO

Superficie.....153 m<sup>2</sup>  
Presupuesto Protegido.....90.357'49



# TORRE GRAU VELL

# REHABILITACION



### MEMORIA

*Reminiscencia más visible del importante legado histórico de la zona del Grau Vell, la torre y fortificación empleada para dar aviso y defensa frente a las periódicas incursiones de saqueo de los piratas berberiscos, se encuentra en la actualidad en un estado de relativo olvido.*

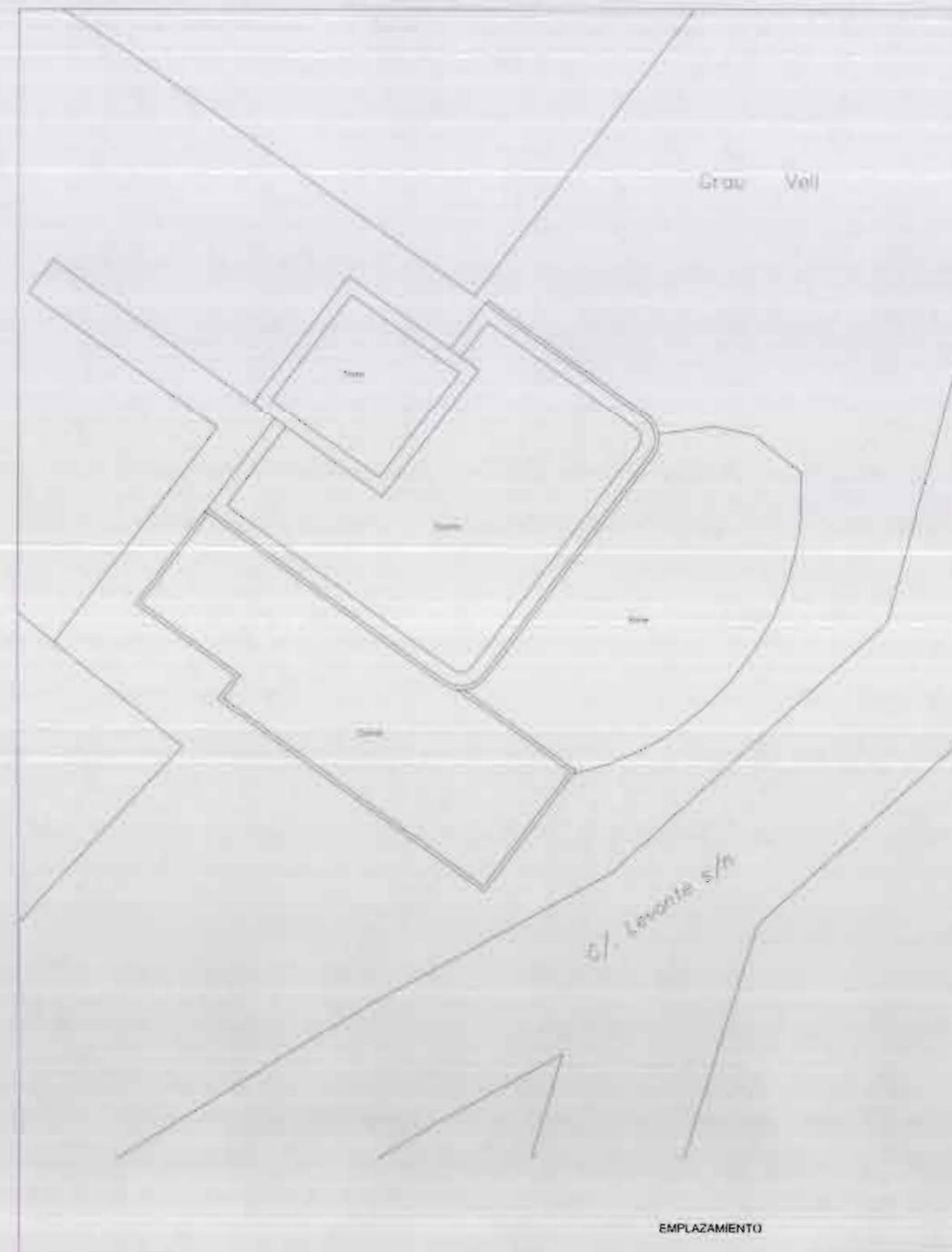
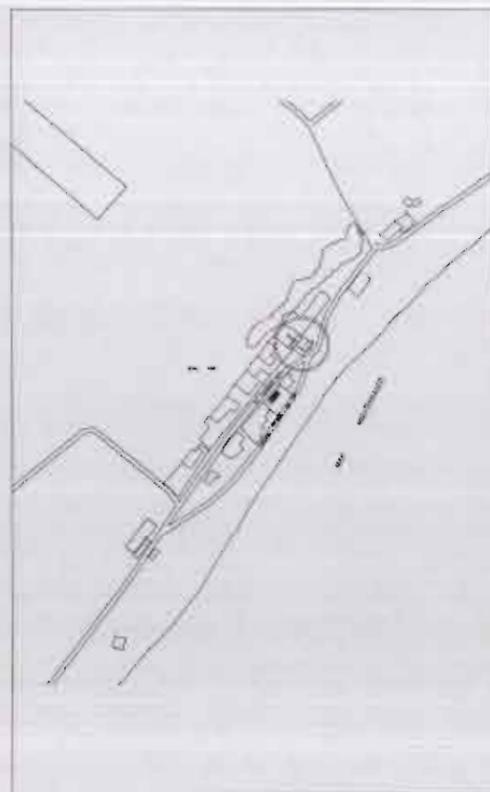
*Se compone de un fortín rectangular, de gruesos muros de sillaría cuyo paramento exterior se inclina hacia el parapeto y una torre de planta cuadrada, emplazada en la parte posterior del fortín. Ésta tenía su uso como torre vigía frente al mar, así como almenara, desde la que enviar aviso a la población de Sagunto.*

*Este legado histórico precisa de una intervención que afiance su construcción global y elimine los riesgos a que se enfrenta su integridad a medio plazo, derivados de las inclemencias climatológicas de su expuesta ubicación, el elevado nivel freático de la zona y la vegetación que lo rodea.*

*Asimismo, ofrece la oportunidad de servir como contenedor para un posible pequeño museo de la historia de la zona, que dé al visitante una idea de la relevancia del Grau Vell a lo largo de los siglos, y en el que podrían ubicarse algunas piezas ejemplificadoras de su historia, provenientes tanto de los yacimientos arqueológicos cercanos, como incluso del antiguo campo de aviación de la Guerra Civil, ubicado a escasos metros.*

### AVANCE DE PRESUPUESTO

Superficie.....148 m<sup>2</sup>  
Presupuesto Protegido.....87.404'63



## **D.- MEDIDAS PROPUESTAS**

### **16.- MEDIDAS ESPECÍFICAS ADOPTADAS PARA INCENTIVAR Y ORDENAR LA REHABILITACIÓN**

#### **16.1.-AYUDAS EN CONCEPTO DE SUBVENCIONES MUNICIPALES A LA REHABILITACION**

El Ayuntamiento adquiere el compromiso de incluir ayudas directas a la rehabilitación a partir del presupuesto de 2.004.

#### **16.2.-BONIFICACIONES EN EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES Y EN EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE SE REALICEN EN EL AREA DELIMITADA**

El Ayuntamiento instará al Centro de Gestión Catastral a que introduzca coeficientes reductores al valor catastral de aquellas construcciones que hayan merecido la calificación de rehabilitación, a los efectos del IBI.

Además, en el Plan Especial en redacción, desarrollo del propio Plan General de Ordenación Urbana, se señalarán aquellos bienes inmuebles que cumplan los requisitos de exención tributaria previstos en el Art.64. j, de la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre.

En cuanto al Impuesto de construcciones, se subvencionará con el 90 % de su importe a las solicitudes de licencias de rehabilitación.

#### **16.3.- BONIFICACIONES DE LAS TASAS DE LICENCIA DE OBRAS, OCUPACIÓN DE VIALES, ETC. PARA CUALQUIER ACTUACIÓN REHABILITADORA QUE SE REALICE EN EL ÁREA DELIMITADA.**

Al igual que en el Impuesto de construcciones, se subvencionará con el 90 % de la Tasa de licencias de obras de rehabilitación.

La Tasa de ocupación de vía pública para depósito de materiales de construcción y auxiliares de obra tendrá para el área propuesta una tarifa específica subvencionada en función de la duración de las obras y de las afecciones al tráfico y seguridad públicas, adoptándose en condiciones favorables una tasa fija mínima.

### **17.- PRESUPUESTO MUNICIPAL DE INVERSIONES PREVISTO PARA ACTUACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS, EN EL ÁREA DELIMITADA.**

El Ayuntamiento adquiere el compromiso de incluir inversiones directas a la rehabilitación de equipamientos y reurbanización de espacios públicos, así como colaboración con iniciativas privadas encaminadas a ese fin, a partir del Presupuesto de 2.004.

### **18.- INICIATIVAS MUNICIPALES DE GESTIÓN, ESPECIALMENTE PARA SECTORES CON ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.**

En las cesiones correspondientes a proyectos de reparcelación en Áreas de Planeamiento Urbano (APUS) que incluya el Plan Especial, el Ayuntamiento tiene previsto gestionar viviendas rehabilitadas de promoción pública, al menos en un 50 % en la modalidad mas favorable para los sectores de población con menor poder adquisitivo.

El Ayuntamiento dispone de oficinas especializadas en Obras y Urbanismo, contando en la actualidad con varios técnicos superiores y medios, además del Departamento Técnico de la Empresa pública SAG (Sociedad Anónima de Gestión), autora de múltiples proyectos urbanos y del presente estudio. Cuenta, por tanto, con suficientes medios técnicos y humanos para garantizar apoyo y asesoramiento al programa de rehabilitación.

## E. PROGRAMA DE ACTUACIONES

### 19.- RELACIÓN POR ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS PREVISTAS

#### A) EN ESPACIOS PUBLICOS.

No se contempla la actuación sobre espacios públicos de dimensiones suficientes como para que merezcan ser considerados aisladamente, en cualquier caso, las pequeñas intervenciones sobre espacios públicos quedan Incluidas en las correspondientes actuaciones sobre infraestructuras.

#### B) EN INFRAESTRUCTURAS.

Se propone, de acuerdo con el PEP Ciudad Factoría, la reurbanización de la totalidad de los espacios libres y viales del ámbito de gran parte de los grupos de viviendas (ver Fichas Inventario) y una importante mejora en las comunicaciones a través del área, así como la reurbanización de la zona del Grau Vell, adaptándola a estándares y criterios actuales.

Coherentemente con la postura de fomento a la iniciativa rehabilitadora de viviendas y edificios, parece más conveniente centrar la programación de las actuaciones sobre los espacios públicos y viales previstas en el área, allí donde su efecto sea más incentivador, es decir, en el ámbito de los grupos catalogados y el área del Grau Vell.

La priorización de estas actuaciones estará en función de las solicitudes de rehabilitación que se formulen en cada ámbito, de manera que puedan ir parejos los procesos de rehabilitación y de reurbanización.

En el área del Grau Vell, la intervención propuesta deberá comprender el total del viario existente, con una superficie aproximada de **5.107 m<sup>2</sup>**.

Asimismo, se propone una importante mejora en la capacidad viaria del área objeto del presente estudio, mediante la ejecución del tramo que aún resta de la Avenida 3 de Abril, situado al Sur del área, entre la C/ Palmereta y la Alameda, y que completará el borde Sur del propio núcleo de población. Se prevé que la conclusión de este importante eje viario sea capaz de descongestionar en buena medida el tráfico que soporta el área en dirección Este-Oeste, a través de la Avenida Camp de Morvedre y la Avenida 9 de Octubre.

Superficie aproximada objeto de la intervención viaria "3 de Abril": **17.766 m<sup>2</sup>**.

<u>SUP. ESPACIOS LIBRES Y VIALES</u>	
Churruca	16.920
Salas Pombo	10.943
Barrio Obrero	8.892
<u>Chalets Directivos</u>	<u>4.902</u>
<b>TOTAL GRUPOS</b>	<b>51.751</b>
<b>3 de Abril</b>	<b>17.766</b>
<b>Grau Vell</b>	<b>5.107</b>
<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>74.624 m<sup>2</sup></b>

El entorno del Grupo Goyoaga, de 10.094 m<sup>2</sup>, ya ha sido objeto de una reciente y profunda intervención, por lo que no se incluye en la anterior relación.

#### C) EN DOTACIONALES.

Se plantea la intervención sobre tres edificios con interés patrimonial o estratégico para el desarrollo del área, que por otra parte son de titularidad municipal:

##### 1.- Teatro de Begoña.

Inmerso en el Colegio de Begoña queda implantado como si de una iglesia monacal se tratara. Se trata de un teatro ejecutado con el oficio y la tecnología de una construcción industrial, pero con un nivel de acabados envidiable por cualquier estructura de fábrica (suelos de baldosa de corcho, caja escénica con todo el utillaje, sistema de calefacción y climatización por aire, etc.

Ante la bondad del edificio actual, la propuesta de rehabilitación no puede ser otra que el reprimario escrupuloso.

Este proyecto completa la rehabilitación del centro escolar, actualmente en ejecución por la Consellería de Cultura.

## 2.- Antigua Ayudantía de Marina.

Edificio de dos plantas en esquina, con acceso a ellas desde el propio chaflán, constituye un raro ejemplo de construcción militar en la población, regida por la sobriedad y rotundidad de sus formas y volúmenes bien marcados.

Desde el abandono de sus funciones militares, pasó por un periodo de inactividad que ha sido llenado, actualmente, por el uso de su planta baja para oficina de turismo, dada su privilegiada ubicación próxima al paseo marítimo.

Su planta piso, anteriormente vivienda para el Comandante del puesto, precisa una intervención a nivel funcional y de adecuación de instalaciones, que permitan su uso de atención al público, de especial interés en una zona en que no se cuentan con dependencias municipales.

## 3.- Centro de discapacitados psíquicos Voramar.

El edificio, de planta baja, está formado por dos cuerpos simétricos unidos por corredores porticados, abiertos al exterior por arcadas que forman su frente e imagen, tanto a la vía pública como al mar.

Alberga diversas dependencias destinadas a taller ocupacional de inserción laboral, cuyo uso ha sido intermitente a lo largo de los años, desde su cesión al municipio por parte del Estado.

Está compuesto por una estructura de muros de carga de fábrica, rematado por cubierta plana y con carpinterías de madera, tanto interiores como exteriores.

Precisa de una intervención que restaure sus condiciones funcionales, así como una puesta al día de sus instalaciones, de modo que pueda seguir prestando su función pública.

## 4.- Antiguas viviendas de maestros del Colegio Cervantes.

Emplazadas junto al Colegio de Cervantes, se trata de un edificio exento, con tres frentes de fachada, formado por planta baja y planta piso, de composición rotunda y austera.

Está coronado por una cubierta inclinada y dispone de dos grandes patios, que complementan la iluminación proporcionada por la seriación de huecos de sus fachadas.

Empleado para proporcionar viviendas a maestros del colegio junto al que se ubica, se encuentra en la actualidad en desuso.

A pesar de las aceptables condiciones en que se ha mantenido la construcción hasta la actualidad, precisa de una intervención que actualice sus instalaciones y funcionalidad, de modo que sea capaz de albergar dependencias comunitarias de uso público.

## 5.- Antiguas escuelas del Grau Vell.

El Grau Vell cuenta con un edificio público de dos plantas, ubicado frente al mar y a escasos metros de éste, cuyo destino era el de escuela, en los tiempos en que la población de la zona y las pésimas comunicaciones lo exigían.

Es una construcción exenta, de ladrillo caravista y enfoscado de mortero de cemento pintado, rematado con cubierta inclinada a dos aguas. El acceso a la planta piso se realiza a través de un núcleo de comunicación abierto, que comunica visualmente el núcleo habitado con el mar.

Su situación tremendamente expuesta a las agresiones de los agentes atmosféricos, el azote del viento, la humedad y salinidad marina, así como los años de abandono, han propiciado que precise una profunda intervención en todos sus elementos constructivos, en especial en su cerramiento.

Dado que se trata del único centro dotacional público del barrio, que puede emplearse para una multitud de usos comunitarios, y ser así núcleo de una revitalización sociocultural de la zona, debe ser objeto también de una actualización en sus instalaciones y funcionalidad, de modo que pueda adaptarse a diversos usos públicos con las condiciones actualmente exigibles. Asimismo, es aconsejable incidir en la adecuación e su entorno más inmediato, dotando de mayor calidad al espacio libre circundante en el que se implanta.

## 6.- Torre medieval del Grau Vell.

Reminiscencia más visible del importante legado histórico de la zona del Grau Vell, la torre y fortificación empleada para dar aviso y defensa frente a las periódicas incursiones de saqueo de los piratas berberiscos, se encuentra en la actualidad en un estado de relativo olvido.

Se compone de un fortín rectangular, de gruesos muros de sillería cuyo paramento exterior se inclina hacia el parapeto y una torre de planta cuadrada, emplazada en la parte posterior del fortín. Ésta tenía su uso como torre vigía frente al mar, así como almenara, desde la que enviar aviso a la población de Sagunto.

Este legado histórico precisa de una intervención que afiance su construcción global y elimine los riesgos a que se enfrenta su integridad a medio plazo, derivados de las inclemencias climatológicas de su expuesta ubicación, el elevado nivel freático de la zona y la vegetación que lo rodea.

Asimismo, ofrece la oportunidad de servir como contenedor para un posible pequeño museo de la historia de la zona, que dé al visitante una idea de la relevancia del Grau Vell a lo largo de los siglos, y en el que podrían ubicarse algunas piezas ejemplificadoras de su historia, provenientes tanto de los yacimientos arqueológicos cercanos, como incluso del antiguo campo de aviación de la Guerra Civil, ubicado a escasos metros.

## 20.- PREVISIÓN DE INTERVENCIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA

Consecuentemente con todo lo enunciado sobre el interés arquitectónico y urbanístico de los grupos de vivienda objeto del Plan Especial, las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas se centrarán sobre estos grupos.

Habida cuenta del estado de conservación de éstos, y con objeto de no establecer una previsión desmesurada, se propone la rehabilitación del 25% de la totalidad de las viviendas en gran parte de los grupos. En otros casos, que ya han sido objeto de intervenciones recientes, consideraremos tan sólo el 10% de las viviendas totales de su grupo como objetivo de la adecuación. Como caso particular, los chalets de los directivos, incluidos en la zona de "la Gerencia", precisan una intervención a nivel de conjunto, dado que resultaría inviable la adecuación de tan solo una pequeña parte de ellos, si el resto se mantuviera en el estado de degradación actual.

Además, se tiene en consideración una cierta cantidad de viviendas objeto de rehabilitación en el paquete central del área, pertenecientes a las tipologías tradicionales reseñadas anteriormente.

## A) EN REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.

GRUPO CATALOGADO	m <sup>2</sup> TECHO
Churruca	33.830
Salas Pombo	20.066
Goyoaga	20.606
Regiones	5.396
Triano	4.750
Girón I	4.680
Girón II	1.982
Girón III	1.727
Doñate	2.919
Menera II	3.112
Muñoz Pomer	1.824
<b>TOTAL</b>	<b>100.892</b>

## B) EN REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

GRUPO CATALOGADO	Nº TOTAL VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS REHAB.	%
Churruca	370	92	25
Salas Pombo	430	108	25
Goyoaga	150	15	10
Barrio Obrero	112	11	10
Regiones Devastadas	48	5	10
Triano	38	10	25
Girón I	48	12	25
Girón II	24	6	25
Girón III	24	6	25
Doñate	44	11	25
Menera II	54	14	25
Muñoz Pomer	24	6	25
Chalets Empleados	32	3	10
Chalets Directivos	21	21	100
Resto Área		113	
<b>TOTAL</b>		<b>433</b>	

## B) EN REHABILITACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

Existe un cierto número de edificios históricos de propiedad privada, destinados a un uso dotacional, que pueden ser objeto de adecuación y rehabilitación.

De entre todos ellos, cabe destacar aquellos que actualmente se mantienen en uso, como objetivos prioritarios de una próxima rehabilitación, ya que, los que fueron abandonados hace años presentan en su mayoría grandes dificultades para su adecuación, además de precisar la definición de su nuevo uso.

En concreto, el Casino Recreativo de la Gerencia, que mantiene actualmente su uso y las antiguas Oficinas Generales de AHM, suponen dos edificios claramente candidatos a una intervención rehabilitadora.

<u>EDIFICIO</u>	<u>m<sup>2</sup> TECHO</u>
Casino Gerencia	1.130
<u>Oficinas Generales AHM</u>	<u>2.320</u>
<b>TOTAL</b>	<b>3.450</b>

22.- RESUMEN DE COSTES POR ACTUACIONES, INCLUYENDO LA PROGRAMACIÓN POR AÑOS.

Cuadro 1 Evaluación de costes por rehabilitación de edificios									
Precio Básico	Coef. Zona	mRH	nº	SMI Descripción	Coef.	m²/nº	Presup. Protegido	Subvención MF	Subvención GV
648,98	1,30	843,67	1	CHURRUCA	0,3	33.830	8.562.447,43		
648,98	1,30	843,67	1	SALAS POMBO	0,3	20.066	5.078.748,75		
648,98	1,30	843,67	1	GOYOAGA	0,3	20.606	5.215.423,93		
648,98	1,30	843,67	1	REGIONES DEVASTADAS	0,3	5.396	1.365.739,47		
648,98	1,30	843,67	1	TRIANO	0,3	4.750	1.202.235,45		
648,98	1,30	843,67	1	GIRON I	0,3	4.680	1.184.518,30		
648,98	1,30	843,67	1	GIRON II	0,3	1.982	501.648,56		
648,98	1,30	843,67	1	GIRON III	0,3	1.727	437.107,50		
648,98	1,30	843,67	1	DOÑATE	0,3	2.919	738.805,32		
648,98	1,30	843,67	1	MENERA II	0,3	3.112	787.654,05		
648,98	1,30	843,67	1	MUÑOZ POMER	0,3	1.824	461.658,41		
			<b>11</b>			<b>100.892</b>	<b>25.535.987,16</b>		
			3,67	5,5			8.511.995,72	0,00	0,00
			3,67	3,5			8.511.995,72	851.199,57	1.276.799,36
			3,67	2,5			8.511.995,72	851.199,57	2.127.998,93
<b>TOTAL AYUDAS MAXIMAS ESTIMADAS</b>								<b>1.702.399,14</b>	<b>3.404.798,29</b>

Limitaciones presupuesto protegido:	
adecuación estructural y/o funcional elementos comunes	0,3
adecuación estructural y/o funcional integral del edificio	0,7
rehabilitación integral y adquisición	0,8
fachadas	0,1
fachadas en edif. catalogados	0,2
cubiertas	0,08
cubiertas incluso adecuación estructural	0,2
<b>LIMITE PRESUPUESTO PROTEGIDO</b>	<b>0,3</b>

Estimación ingresos de los beneficiarios en el área:	
5,5 SMI	33%
3,5 SMI	33%
2,5 SMI	33%

**Cuadro 2 Evaluación de costes por rehabilitación de viviendas**

Precio Básico	Coef. Zona	mRH	nº viv.	SMI Descripción	Coef.	m <sup>2</sup> /viv.	Presup. Protegido	Subvención MF	Subvención GV
648,98	1,30	843,67	92	CHURRUCA	0,4	70	2.173.304,22		
648,98	1,30	843,67	108	SALAS POMBO	0,4	50	1.822.335,84		
648,98	1,30	843,67	15	GOYOAGA	0,4	75	379.653,30		
648,98	1,30	843,67	5	REGIONES DEVASTADAS	0,4	65	109.677,62		
648,98	1,30	843,67	10	TRIANO	0,4	85	286.849,16		
648,98	1,30	843,67	12	GIRON I	0,4	70	283.474,46		
648,98	1,30	843,67	6	GIRON II	0,4	65	131.613,14		
648,98	1,30	843,67	6	GIRON III	0,4	75	151.861,32		
648,98	1,30	843,67	11	DOÑATE	0,4	55	204.169,11		
648,98	1,30	843,67	14	MENERA II	0,4	55	259.851,59		
648,98	1,30	843,67	6	MUÑOZ POMER	0,4	70	141.737,23		
648,98	1,30	843,67	11	BARRIO OBRERO	0,4	50	185.608,28		
648,98	1,30	843,67	3	CHALETS EMPLEADOS	0,4	120	121.489,06		
648,98	1,30	843,67	21	CHALETS DIRECTIVOS	0,4	120	850.423,39		
648,98	1,30	843,67	113	RESTO ÁREA	0,4	120	4.576.087,78		
			<b>433</b>				<b>11.678.135,51</b>		
			144,33	5,5			3.892.711,84	0,00	0,00
			144,33	3,5			3.892.711,84	973.177,96	194.635,59
			144,33	2,5			3.892.711,84	973.177,96	973.177,96
<b>TOTAL AYUDAS MAXIMAS ESTIMADAS</b>								<b>1.946.355,92</b>	<b>1.167.813,55</b>

Limitaciones presupuesto protegido:	
adecuación habitabilidad vivienda	0,4

Estimación ingresos de los beneficiarios en el área:	
5,5 SMI	33%
3,5 SMI	33%
2,5 SMI	33%

**Cuadro 3 Evaluación de costes por adecuación de equipamientos**

Precio Básico	Coef. Zona	mRH	Descripción	Coef.	m <sup>2</sup> Presup. Protegido	Subvención GV
648,98	1,30	843,67	CASINO GERENCIA	0,7	1.130	667.346,13
648,98	1,30	843,67	ANTIGUAS OFICINAS GENERALES AHM	0,7	2.955	1.745.139,67
						<b>2.412.485,80</b>
<b>TOTAL AYUDAS MAXIMAS ESTIMADAS</b>						<b>241.248,58</b>

**Limitaciones presupuesto protegido:**

rehabilitación edificios dotacionales	0,7
rehabilitación edificios dotacionales incluso compra	0,8

**Cuadro 4 Evaluación de costes por adecuación de equipamiento comunitario primario**

**EDIFICIOS DOTACIONALES**

Precio Básico	Coef. Zona	mRH	Descripción	Coef.	m <sup>2</sup> Presup. Protegido	Subvención GV
648,98	1,30	843,67	TEATRO DE BEGOÑA	0,7	1.009	595.886,95
648,98	1,30	843,67	ANTIGUA AYUDANTÍA DE MARINA	0,7	295	174.218,68
648,98	1,30	843,67	CENTRO DISCAPACITADOS VORAMAR	0,7	200	118.114,36
648,98	1,30	843,67	ANTIGUAS VIV. MAESTROS CERVANTES	0,7	906	535.058,05
648,98	1,30	843,67	ANTIGUAS ESCUELAS GRAU VELL	0,7	153	90.357,49
648,98	1,30	843,67	TORRE MEDIEVAL GRAU VELL	0,7	148	87.404,63
						<b>1.601.040,15</b>
<b>TOTAL AYUDAS MAXIMAS ESTIMADAS</b>						<b>640.416,06</b>

**ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS**

Precio Básico	Coef. Zona	mRH	Descripción	Coef.	m <sup>2</sup> Presup. Protegido	Subvención GV
648,98	1,30	843,67	CHURRUCA	0,25	16.920	3.568.741,02
648,98	1,30	843,67	SALAS POMBO	0,25	10.943	2.308.081,15
648,98	1,30	843,67	BARRIO OBRERO	0,25	8.892	1.875.487,30
648,98	1,30	843,67	CHALETES DIRECTIVOS	0,25	4.902	1.033.922,49
648,98	1,30	843,67	PROLONGACION AV. 3 DE ABRIL	0,25	17.766	3.747.178,07
648,98	1,30	843,67	GRAU VELL	0,25	5.107	1.077.160,78
						<b>13.610.570,81</b>
<b>TOTAL AYUDAS MAXIMAS ESTIMADAS</b>						<b>5.444.228,32</b>

**Limitaciones presupuesto protegido:**

rehabilitación edificios dotacionales	0,7
adecuación espacios libres e infraestructuras	0,25

Mediará resolución del Conseller de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes, previa convocatoria establecida al efecto.

## RESUMEN POR ANUALIDADES

## CIUDAD FACTORIA DE PUERTO SAGUNTO

## INTERVENCIONES PRIVADAS

Cuadro nº	Descripción	Presup. Protegido	1ª anualidad (1/6)	2ª anualidad (1/2)	3ª anualidad (1/3)	
1	REHAB. EDIFICIOS	PRESUP. PROTEGIDO	25.535.987,16	4.255.997,86	12.767.993,58	8.511.995,72
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	3.404.798,29	567.466,38	1.702.399,15	1.134.932,76
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS MINISTERIO FOMENTO	1.702.399,14	283.733,19	851.199,57	567.466,38
2	REHAB. VIVIENDAS	PRESUP. PROTEGIDO	11.678.135,51	1.946.355,92	5.839.067,76	3.892.711,84
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	1.167.813,55	194.635,59	583.906,78	389.271,18
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS MINISTERIO FOMENTO	1.946.355,92	324.392,65	973.177,96	648.785,31
3	REHAB. EQUIPAMIENTO	PRESUP. PROTEGIDO	2.412.485,80	402.080,97	1.206.242,90	804.161,93
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	241.248,58	40.208,10	120.624,29	80.416,19
	TOTAL INT. PRIVADA	PRESUP. PROTEGIDO	39.626.608,47	6.604.434,75	19.813.304,24	13.208.869,49
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	4.813.860,42	802.310,07	2.406.930,21	1.604.620,14
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS MINISTERIO FOMENTO	3.648.755,06	608.125,84	1.824.377,53	1.216.251,69

## INTERVENCIONES PÚBLICAS

Cuadro nº	Descripción	Presup. Protegido	1ª anualidad (1/6)	2ª anualidad (1/2)	3ª anualidad (1/3)	
4	EDIF. DOTACIONALES	PRESUP. PROTEGIDO	1.601.040,15	266.840,03	800.520,08	533.680,05
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	640.416,06	106.736,01	320.208,03	213.472,02
	INFRAESTRUCTURAS	PRESUP. PROTEGIDO	13.610.570,81	2.268.428,47	6.805.285,41	4.536.856,94
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	5.444.228,32	907.371,39	2.722.114,16	1.814.742,77
	TOTAL INT. PUBLICA	PRESUP. PROTEGIDO	15.211.610,96	2.535.268,49	7.605.805,48	5.070.536,99
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	6.084.644,38	1.014.107,40	3.042.322,19	2.028.214,79
	TOTAL ÁREA	PRESUP. PROTEGIDO	54.838.219,43	9.139.703,24	27.419.109,72	18.279.406,48
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS GENERALITAT VALENCIANA	10.898.504,80	1.816.417,47	5.449.252,40	3.632.834,93
		AYUDAS MÁX. ESTIMADAS MINISTERIO FOMENTO	3.648.755,06	608.125,84	1.824.377,53	1.216.251,69

## TOTAL AYUDAS ACUMULADAS ÁREA

14.547.259,86	2.424.543,31	7.273.629,93	4.849.086,62
---------------	--------------	--------------	--------------