

# Castelló, construccions en família

L'Ajuntament de Castelló ha preadjudicat a la promotora Vistamar la urbanització d'una part de la ciutat-jardí de la capital de la Plana, una decisió emmarcada en una actuació més àmplia que pot convertir aquest espai peculiar en una successió d'adossats. En el rerefons, els interessos entrelaçats de constructores i familiars de càrrecs del PP, i la LRAU, una llei que està produint molts enfrontaments al País Valencià.

**E**l passat dijous 7 de febrer, en un plenari més sorollós del que és habitual a Castelló, els regidors del PP, que governen amb majoria absoluta la ciutat, van aprovar tàcitament el projecte presentat per l'empresa promotora Vistamar per urbanitzar la unitat d'execució 10 (UE-10) amb una sèrie de condicions. L'Ajuntament, amb la presència cridanera dels veïns afectats, donava d'aquesta manera el penúltim pas perquè Vistamar pugui començar a urbanitzar el que ara és la ciutat-jardí de Castelló, la fisonomia de la qual serà probablement capgirada i reconvertida en blocs d'adossats. El projecte preadjudicat pel plenari, comprès entre la Gran Via i l'avinguda de Vila-real, és el primer dels tres que el PP prepara per a la ciutat-jardí. La promotora Vistamar també ha presentat projectes per urbanitzar els altres dos, consecutius a aquest, el primer des de l'avinguda de Vila-real fins a l'antiga via del tren, soterrada fa un parell d'anys, i l'altre, de la via fins a la carretera general. Aquests tres projectes abracen quasi tota la ciutat-jardí, un pulmó verd dins de la ciutat de Castelló que els veïns, associats en dues agrupacions d'interessos urbanístics (de les dues primeres àrees afectades pels projectes) volen que es considere com un valor urbanístic i botànic històric que cal protegir.

**Un projecte fosc.** A finals del segle XIX, al voltant de la via fèrria que s'acabava de posar en funcionament, símbol del progrés en aquells temps, començava a configurar-se a l'oest de la ciutat de Castelló una disseminació de

"masets" envoltats de jardins el valor dels quals era reivindicat ja el 1925. Vicente Traver, en l'avantprojecte urbanístic de la ciutat que va redactar aquell any, ja aconsellava de posar-los en valor. Amb el temps, es va conformar una trama urbanística de masets, construccions típiques de la petita burgesia, i de jardins que els envoltaven. El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Castelló del 1963 ja els definia com a ciutat-jardí, un espai inicialment d'estiueig però que, a poc a poc, es va convertir en primera residència de moltes famílies.

Els problemes, però, començaren l'any 2000, amb el nou PGOU de la ciutat. Divuit dies abans que es publicara el pla, la urbanitzadora Vistamar, pertanyent a l'empresa GyC, presenta un pla per a urbanitzar l'àrea que envolta la Gran Via (la UE-10) i coincident amb les exigències del PGOU, que encara no era públic. Els veïns de l'àrea de la Gran Via, que pocs dies després conformaren una agrupació d'interessos urbanístics per presentar un projecte alternatiu al de Vistamar que respectava la trama existent, van denunciar que "casualment" el projecte de Vistamar complia tots els requisits exigits per l'Ajuntament. L'arquitecte redactor del projecte de Vistamar és el marit d'una arquitecta municipal. Una "casualitat" que s'ha d'afegir a moltes més, en les quals s'entrellacen els interessos de familiars de membres de l'Ajuntament i de constructors omnipresents a Castelló, com ara que Leonardo Gimeno, fill de l'alcalde de la ciutat, José Luis Gimeno, és l'advocat de GyC; que la sogra del regidor d'Urbanisme, Alberto Fabra, va vendre a aquesta em-



Imatge d'un dels masets inclosos dins de l'àrea que vot urbanitzar Vistamar amb l'aprovació de l'Ajuntament al costat de la Gran Via de Castelló i que pot acabar amb la destrucció de qualsevol d'aquestes edificacions, que ara formen una peculiar trama amb els seus jardins centenaris.

presa una antiga fàbrica de taulells situada en la tercera fase d'aquest projecte, que "casualment" és la que té major edificabilitat, amb el consegüent augment del valor del sòl; o que el maset d'un cosí germà de la dona del regidor de Cultura, Miguel Ángel Mulet, estiga dins de l'àrea de la UE-10, però que haja quedat fora del pla d'urbanització.

Vistamar, en resposta al projecte dels veïns, presentava després una segona proposta que contenia una sorpresa, una zona dotacional per a usos administratius d'uns 7.000 m<sup>2</sup>, que, segons un informe elaborat per Jaime Peris, president de l'Associació d'Interessos Urbanístics Gran Via, "dificultava encara més, per no dir impossibilitava completament, la pervivència i manteniment de les velles edificacions i antics jardins de la nostra ciutat-jardí". Vistamar va presentar aquesta proposta un dia després que acabara el termini establert per la llei, però l'Ajuntament la va acceptar. La inclusió de la zona dotacional tenia una explicació que va eixir a la llum alguns mesos després, el gener del 2001, amb la requalificació dels terrenys de l'antiga estació de Renfe, alliberats fa un

parell d'anys. L'Ajuntament va modificar el PGOU, molts pocs mesos després d'aprovar-lo, per poder augmentar l'edificabilitat d'aquesta àrea, una actuació que els veïns agrupats de la Gran Via consideren completament il·legal i contra la qual han recorregut als tribunals. L'empresa urbanitzadora era Calviga, SA, propietat del grup de Luis Batalla, el principal empresari de la construcció de Castelló. Una operació en què hi ha també implicat El Corte Inglés, que serà l'empresa que ocupe aquesta zona de nova urbanització. Aquest projecte plantejava, però, un problema, ja que eliminava la zona verda prevista per llei, que

**Porcar: "Amb aquesta llei i el partit que mana, quatre espavilats poden fer seu tot el territori"**

ocupava, casualment, la mateixa extensió que l'espai que la segona proposta de Vistamar presentava com a zona dotacional de la UE-10 abans que es coneguera la modificació parcial del PGOU de l'antiga estació de Renfe.

**Llum verd.** L'últim pas el feia l'Ajuntament el passat 7 de febrer, quan va rebutjar el projecte presentat pels veïns –respectuosos amb l'actual trama urbanística d'aquesta primera part de la ciutat-jardí urbanitzada– i va aprovar tàcitament el de Vistamar, amb la condició que reconvertecsa la zona dotacional que havia previst en una zona verda de la mateixa extensió que la que es perd a l'antiga estació de Renfe. Dijous, 1 de març, el PSPV i el Bloc, els altres dos grups polítics amb representació a l'Ajuntament de Castelló, van demanar a l'Ajuntament que reconsiderara la seua decisió de concedir la urbanització d'aquesta àrea a l'empresa Vistamar, però els regidors del PP van rebutjar la proposta. Al mateix plenari, el PP sí acceptà de reconsiderar l'adjudicació de la urbanització d'un altre pla, el de Crèmor, que també afectava una zona plena de ma-



RAFA GIL



A l'esquerra, una de les veïnes que poden ser desallotjades, asseguda al seu porxe. Al centre, xiquets en una guarderia que també pot ser enderrocada. Damunt, José Luis Gimeno, alcalde de Castelló.

sets, entre la nova estació de Renfe i el campus de la Universitat Jaume I.

La base de tot aquest conflicte, asseguruen els veïns, és la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística (LRAU), una normativa aprovada per la Generalitat Valenciana l'any 1994, encara amb Govern socialista, que ha esdevingut molt polèmica i ha provocat una multitud de conflictes dels ajuntaments amb els propietaris arreu del País Valencià.

La LRAU regula la figura jurídica de l'agent urbanitzador. Qualsevol empresa es pot convertir en agent urbanitzador i proposar projectes d'urbanització d'una àrea, estiga o no declarada urbana (els masets de la ciutat-jardí ja paguen contribució com a zona urbana). L'agent ha de presentar el projecte a l'autoritat municipal corresponent encara que no tinga cap propietat en l'àrea afectada, i, si és aprovat, els propietaris s'han de fer càrrec de tots els costos d'urbanització (carers, enllumenat, clavegueram, dotacions públiques, etc.) que s'encarregarà d'executar la promotora i han de cedir una part del seu sòl.

La intenció expressada pels redactors d'aquesta llei era que serviria per a obtenir sòl per a la construcció i així s'aconseguiria que s'abaratiren els preus dels

habitatges, però els efectes han estat ben diferents.

En el cas del projecte de la Gran Via presentat per Vistamar, els veïns hauran de cedir quasi la meitat de les seues propietats, pagar tots els costos de construcció de la zona verda, de nous carers, i d'instal·lació del clavegueram i de l'enllumenat (quan quasi tots tenen ja aquests serveis) i indemnitzar els propietaris dels masets que s'hagen d'enderrocar. Els veïns denuncien que l'aplicació de la llei que pretén dur a terme l'Ajuntament de Castelló és molt perversa. Com que s'hauran d'enderrocar molts dels habitatges, en realitat s'indemnitzaran uns veïns als altres, a més d'haver de cedir la meitat del sòl de què són propietaris. La conseqüència probable és que molts veïns, que no podran afrontar els pagaments, hauran de cedir part del sòl restant, i amb els diners que obtinguen hauran de comprar-se una nova casa en un altre lloc. Així, la zona esdevindrà una successió d'habitatges adossats, fet que per a alguns habitants dels masets de la Gran Via serà un autèntic drama. Hi ha qui no sap on viurà.

La mateixa conseqüència es pot produir si acaba prosperant després la segona fase del projecte d'urbanització de la

ciutat-jardí, al voltant de l'avinguda de Vila-real, encara que en aquesta àrea sí que hi ha sis masets protegits que s'hauran de conservar. Els propietaris, tanmateix, hauran de cedir la meitat del seu sòl, amb la consegüent destrucció dels jardins, i pagar els elevats costos d'urbanització per obtenir uns serveis que ja tenen.

És per totes aquestes raons que els veïns afectats per aquests dos projectes urbanístics ja estudien de constituir, juntament amb agreujats d'altres comarques del País Valencià, una associació de perjudicats per la LRAU.

El mateix regidor d'Urbanisme, Alberto Fabra, ha arremès contra la llei, ja que, segons ell, no preveu mecanismes de diàleg amb els propietaris que evitarien enfrontaments. Antoni Porcar, regidor del Bloc a Castelló, no es creu l'argumentació de Fabra. "No ha proposat de canviar la seua decisió. Ningú no li impedeix que dialogue", assegura. Porcar contextualitza l'actitud de l'Ajuntament de Castelló en un àmbit més ampli. "Amb aquesta llei perversa -diu- i amb el partit que governa, quatre espavilats poden fer seu tot el territori."

Miquel Calvet