



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Paisajes imperfectos. Análisis y propuestas

Trabajo Fin de Grado

Grado en Fundamentos de la Arquitectura

AUTOR/A: Redón Redón, Vicente Miguel

Tutor/a: Temes Cordovez, Rafael Ramón

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

Paisajes Imperfectos. Análisis y Propuestas

Caso de estudio, PAI Fusión, Sagunto



TRABAJO FINAL DE GRADO

Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
Grado en Fundamentos de la Arquitectura

Curso 2023-2024

Autor: Vicente Miguel, Redón Redón
Tutor. Rafael Ramón Temes Cordovez



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA
SUPERIOR DE
ARQUITECTURA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR ARQUITECTURA
Camino de Vera s/n, 46022, VALÈNCIA
Tel. 963877110 Fax 963877993

AGRADECIMIENTOS

Quisiera aprovechar este espacio para expresar mi agradecimiento a todas las personas que han formado parte de mi vida académica y que han contribuido de diversas maneras a que hoy pueda estar culminando esta etapa.

En primer lugar, quiero agradecer a mis compañeros que han sido una fuente de apoyo y alegría en todo momento. Las horas de estudio, las risas volátiles, los viajes de arquitectura y los momentos de estrés frente los exámenes han hecho que este camino esté lleno de los mejores momentos de mi vida gracias a su compañía.

A los profesores que con su dedicación y cercanía, han conseguido que queramos saber más. Gracias por haber modelado en nosotros el deseo de ser profesionales.

Quiero hacer un especial agradecimiento a mi tutor de TFG, Rafael Ramón Temes Cordovez, su implicación, cariño y apoyo incondicional han sido determinantes en la realización de este proyecto. Su orientación y consejos me han ayudado a superar los desafíos que se presentaron y acercarme a la mejor versión de este trabajo, siempre estaré agradecido por su paciencia y conocimiento.

RESUMEN

Los años del boom inmobiliarios (1996-2007) marcaron un antes y un después en la forma de ocupar los territorios y transformar sus paisajes. En muchos casos, las transformaciones condujeron a la urbanización extensiva de territorios, dando paso a paisajes de la devastación, abandonados al demostrarse innecesarios. Como si de las consecuencias de una guerra se tratara, *"los paisajes imperfectos"* (Temes-Cordovez et al, 2024) dan muestra del sin sentido guiado por una ambición especuladora que lideró sobre todo las costas mediterráneas al calor del sol turístico y la revalorización inmobiliaria. Muchas de estas *"ciudades non natas"* (Górgolas, 2014), desde hace más de 15 años permanecen vacías, a la espera de ser ocupados por alguna vivienda que justifique su transformación.

Este trabajo busca abordar una primera aproximación a la problemática apoyándose en los avances del proyecto de investigación "Paisajes imperfectos en la Comunitat Valenciana" (Temes-Cordovez et al, 2024) .

Se aborda el caso de estudio centrado en el municipio de Sagunto, el PAI Fusión. Como método de análisis se realizan entrevistas a actores claves, mediciones sobre la cartografía y evolución de los suelos urbanizables del municipio. Se estudia los usos actuales de "la ciudad non nata" y se estudian posibles soluciones basadas en propuestas y ejemplos aplicados en otras partes del territorio español.

Palabras claves: Paisajes imperfectos, boom inmobiliario, despilfarro, soluciones urbanísticas, municipios.



ABSTRACT

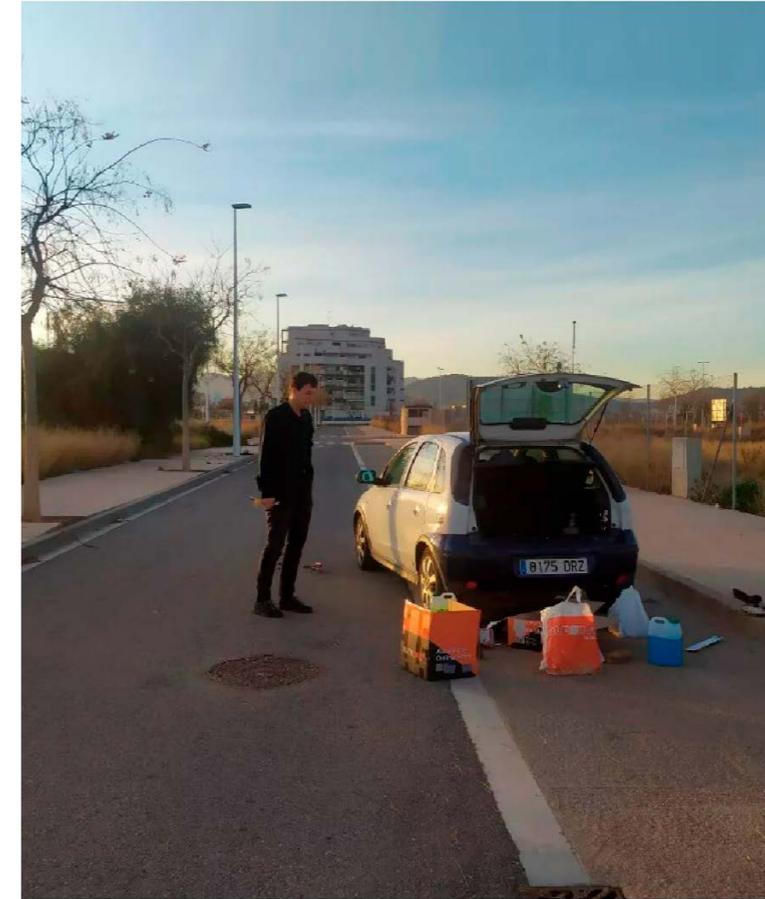
The years of the real estate boom (1996-2007) marked a before and after in the way territories were occupied and their landscapes transformed. In many cases, the transformations led to the extensive urbanisation of territories, giving way to landscapes of devastation, abandoned when they proved unnecessary. As if it were the aftermath of a war, *the imperfect landscapes* (Temes-Cordovez et al, 2024) show the senselessness guided by a speculative ambition that led above all the Mediterranean coasts in the heat of the tourist sun and real estate revaluation. Many of these "cities of no note" (Górgola, 2014) have been waiting for more than 15 years to be occupied by a house that justifies their transformation.

This paper seeks to address a first approach to the problem based on the advances of the research project "Imperfect landscapes in the Valencian" (Temes-Cordovez et al, 2024).

A case study focused on the municipality of Sagunto is addressed. As a method of analysis, interviews are carried out with key actors and measurements are taken of the cartography and evo-

lution of the municipality's developable land. In turn, a classification of the land according to its evolution is proposed and possible solutions are studied based on proposals and examples applied in other cases.

Keywords: Imperfect landscapes, real estate boom, waste, urban planning solutions, municipalities.



PAI Fusión, Sagunto - Fotografía propia

Índice

Paisajes Imperfectos. Análisis y Propuestas

1. Introducción.

1.1 Introducción.....	10
1.2 Objetivos.....	12
1.3 Metodología.....	14
1.4 Contexto Histórico Urbanístico 1997-2022.....	16

2. Paisajes Imperfectos

2.1 Definición de Paisajes imperfectos.....	23
2.2 Costes como la ciudad dispersa.....	26
2.3 Convivencia en los paisajes imperfectos.....	29
2.4 Inmovilidad del mercado.....	32

3. Caso de estudio, Sagunto.

3.1 El PAI Fusión en el papel. Hipótesis de una ciudad.....	35
3.2 Prácticas actuales y actividades marginales.....	45
3.3 Los tres actores.....	56
3.3.1 Ayuntamiento.....	57
3.3.2 Ciudadanos de la ciudad “Non Nata”.....	69
3.4 Futuro del caso de estudio.....	75

4. Nuevo planeamiento a la luz de la post burbuja,

4.1 Prioridad de construcción, viviendas vacías.....	81
4.2 ¿Necesidad de nueva urbanización?.....	83
4.3 Conclusión ¿Redensificar o descalificación del suelo?.....	83

Bibliografía.....	89
-------------------	----



INTRODUCCIÓN

En nuestras ciudades, especialmente del litoral mediterráneo, existen los “paisajes imperfectos” (Temes-Cordovez et al., 2024), definidos como aquellos espacios que fueron calificados como suelos urbanizables, normalmente antes de la crisis inmobiliaria de 2008, y que iniciaron su proceso de transformación, quedando interrumpidos en la mayor parte de los casos como consecuencia de la quiebra económica. La situación resulta en unos “paisajes imperfectos” en los que se combinan, en el mejor de los casos, algunas infraestructuras como farolas, aceras o servicios, pero en los que la edificación no se ha consolidado. Tenemos buenos ejemplos de ellos en todo el litoral mediterráneo como el caso de la Región de Murcia, “el suelo urbanizable en 2005 pasó de un 3,5% a un 29,9% a consecuencia de unos planes aprobados recientemente con un carácter expansivo” (M. García, Sánchez, Pedro F. y Giménez, Antonio, 2022). Otro ejemplo es la Comunidad Valenciana, donde en 1987 existían 60.539 ha de suelo artificial y en 2006, 137.424 ha de suelo artificial, es decir, creció más del doble en tan solo 19 años. La población valenciana creció

tan solo de 3.811.224 habitantes a casi una población de 5 millones, lejos de doblar la población mientras que el suelo artificial creció más que el doble. En otras palabras, se urbanizaba sin tener en cuenta el crecimiento y la necesidad de la población. “Además de una burbuja inmobiliaria hubo una burbuja urbanística” (M. García, Sánchez, Pedro F. y Giménez, Antonio, 2022). Esta burbuja urbanística dañó directamente a los actores protagonistas que fueron muchos de los propios agentes urbanizadores que; al especular con los suelos perdieron patrimonio a cambio de unas parcelas sin rentabilidad. Los ayuntamientos siguen pagando la resaca urbanística, ya que, a día de hoy mantienen una parte de la ciudad donde apenas existen vecinos. Los mayores perjudicados son los usuarios de los paisajes imperfectos, quienes compraron las viviendas pensando que serían parte del tejido urbano.

Los paisajes imperfectos no solo suponen un problema “visual o estético” sino que generan costes económicos de mantenimiento que asumen los ayuntamientos. Un problema

que llevamos pagándolo más de 15 años y, si nadie lo remedia, durante muchos más. Por otro lado se ha generado un impacto ambiental irreparable dejando un paisaje desfigurado donde se mezcla las aceras y farolas con parcelas rurales. Son paisajes “que nos dejó la resaca inmobiliaria y que por su actual apariencia nunca debieron haberse pensado como solución al crecimiento de la ciudad. Bien sea por su posición remota, su extensión o bien por su modelo urbano”. (De León y Temes-Cordovez, 2024)

1.2 Objetivos.

Este trabajo busca alcanzar los siguientes objetivos:

- Entender el contexto y los mecanismos legales y políticos que permitieron la creación de urbanizaciones no ocupadas que luego se convirtieron en paisajes imperfectos.

- Estudio de la escala que tienen estos espacios respecto a la previsión de crecimiento de la zona. Estudiar los motivos del sobredimensionamiento.

- Analizar el coste social, ambiental y económico que provocan los paisajes imperfectos en sus distintas etapas, así como los diferentes agentes afectados.

- Estudiar el caso de Sagunto como modelo paradigmático de este fenómeno, comparando sus objetivos teóricos con sus prácticas actuales.

- Aventurar posibles soluciones o alternativas para el caso de Sagunto.



1.3 Metodología.

La metodología para abordar este proyecto se basa en los siguientes apartados.

1. Revisión bibliográfica: Se realizará una revisión de la literatura existente sobre el boom inmobiliario en España, el urbanismo expansivo, la especulación y el momento sociopolítico de esta época. También se revisará la normativa que regula la urbanización en España. Así asentaremos las bases teóricas y de contexto.

2. Análisis de un caso de estudio: Se analizará el caso de Sagunto, centrándose en los paisajes imperfectos y las actividades en el PAI Fusión, un claro ejemplo de un paisaje imperfecto.

3. Entrevistas: Se realizarán entrevistas y encuestas a actores locales relevantes, como autoridades locales, inversores y habitantes afectados, para obtener información cualitativa y cuantitativa sobre la situación y las perspectivas de los municipios.

4. Análisis de resultados y propuestas: Se analizarán los resultados de la investigación y se estudiarán propuestas para apuntar posibles soluciones a los problemas identificados en los paisajes urbanos. Estas propuestas deben ser viables, sostenibles y coherentes con la normativa y las políticas urbanas existentes. Se analizarán ejemplos de actuaciones ya en funcionamiento en algunos municipios.

5. Presentación de conclusiones y recomendaciones: Se presentarán las conclusiones y las recomendaciones para futuras investigaciones y políticas urbanas. Es importante destacar las limitaciones y las perspectivas del proyecto

1.4 Las primeras burbujas inmobiliarias.

Para entender el contexto urbanístico de “la década prodigiosa” (1997-2007), es necesario aclarar que se considera una burbuja inmobiliaria y cuáles son las dinámicas socio-económicas que han marcado las otras burbujas inmobiliarias en España. Las burbujas de la economía moderna fueron la tardofranquista (1963-1973) y la burbuja neodemocrática (1985-1992).

“Después de un periodo de crisis, el plan de estabilización de 1959 tenía como objetivo facilitar el ingreso de divisas extranjeras al estado español” (Miralles, 2014). Este plan funcionó dando como resultado una época de crecimiento económico en la que una de las principales actividades económicas fue el turismo. Era un sector que hasta entonces no había sido importante para la economía española, pero en ese momento se convirtió en un sector clave que demostraba que el régimen franquista se estaba abriendo a Europa. La apertura sirvió para conseguir una mejora económica gracias al capital extranjero atraído a través de este nuevo sector.



Alicante 1970. Fotografía: Ros V. F.

La administración pública promocionó el turismo con la “*Ley de centros y zonas de interés turístico*”. Esta ley crea un precedente donde la administración pública ayuda a un sector privado, en este caso a dos, al sector turístico y al de la construcción. La ley sirvió entre otras cosas para promover las áreas turísticas planificadas con más velocidad y sin estudios medioambientales. “Con esta ley y con financiamiento público se promovieron las primeras áreas turísticas en España” (Miralles, 2014). El sector se consolidó apoyado en estas leyes y consiguió cifras económicamente muy favorables gracias a que los espacios turísticos fueron un gran reclamo para la inversión extranjera.

En las áreas turísticas proliferó la idea de una inversión con rápido retorno, en cuanto a la compra-venta de terreno. Se compraba un terreno con la certeza que a los años alguien lo recompraría por un mayor precio. La especulación del suelo se normalizó, como destaca (Miralles, 2014), “la compra-venta de suelo fue un negocio muy beneficioso; sin llegar a producir nada, solo con la especulación del suelo.”

El aumento del precio del suelo de zonas turísticas también afectó directamente al suelo destinado a viviendas. La especulación del terreno aumentó el precio del terreno y repercutió el aumento del precio de las viviendas. La tendencia ascendente de los precios de la vivienda se frenó en 1972, ya que, el precio de la vivienda había llegado a un límite. Los ciudadanos no podían permitirse esta subida de precios. La economía española entró en un ciclo regresivo llamada “la crisis de la industria”, lo que frenó la especulación del terreno. Una vez entrada en la crisis de la industria era difícil pensar que si comprabas un terreno a los pocos años podrías venderlo por un precio superior.

La Constitución española de 1978 recogió la preocupación de la vivienda en el artículo 47: “El artículo 47 de la Constitución Española declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes”. Como bien dice: (Miralles, 2014) “Obviamente un artículo que no se ha cumplido”, no se ha cumplido porque se ha entendido la



La Comisión Constitucional reunida - La Vanguardia

vivienda y el terreno se ha entendido como un producto de consumo y no como un derecho fundamental.

El fin del ciclo regresivo se situó en 1985, momento en que vuelven a haber ingresos desde el extranjero promovidos por dos grandes motivos. El primero fue la entrada en la Unión Europea, que le dio a la economía española un mercado más grande donde ya no había aranceles. El segundo motivo fue tener como moneda la peseta, una moneda devaluada frente a Europa, lo que permitió tener precios más competitivos. Esta mejor posición frente al mercado hizo que varias empresas privadas invirtieran en España. De esta manera, empezó el ciclo expansivo y con él, la segunda burbuja inmobiliaria. Esta burbuja tuvo patrones parecidos a los de la primera burbuja inmobiliaria. La especulación del suelo fue el principal motor que produjo un incremento del precio de la vivienda hasta 1991, cuando la economía se estancó y comenzó un ciclo de recesión.

Podemos decir, de forma simplificada, que las burbujas inmobiliarias se caracterizan por el aumento del precio de la vivienda debido a la especulación del terreno. Esta especulación viene

dada por un crecimiento de la economía, apoyada en la inversión extranjera; en el primer caso por el turismo y en el segundo por la entrada a la Unión Europea. Ambas burbujas llegan a su fin al alcanzar un máximo en el precio de la vivienda, los ciudadanos ya no pueden permitirse esta subida de precios al entrar en un ciclo de recesión. Es decir, la entrada de dinero extranjero se estanca y la economía española también. Cuando se inicia el ciclo de recesión económica, los ciudadanos ya no pueden permitirse pagar más por la vivienda por dos razones. La primera es que la vivienda ha subido más de lo que ha subido su salario durante el crecimiento económico y la segunda es que su salario comienza a peligrar al entrar en una recesión económica. Cuando los compradores escasean, es el momento en que la especulación deja de tener fuerza.

EL PAÍS

DIARIO INDEPENDIENTE DE LA MAÑANA
EDICIÓN DE MADRID
Redacción, Administración y Talleres: Miguel Yuste, 42 / 28037 Madrid / (91) 537 40 00 /

Atonía del empleo y la demanda y preocupante aumento del déficit

El Banco de España certifica el estancamiento de la economía

Los síntomas de enfriamiento de la economía española se confirmaron en el primer semestre de este año con un crecimiento del 2,4%, según datos que hará públicos hoy el Banco de España. Este menor ritmo —inferior al 2,8% y 3,1% de los dos semestres precedentes— aumenta las dificultades para llegar al 3% de crecimiento del producto interior bruto para este año previsto por Solchaga. A pesar del optimismo de estos datos, la economía crece el doble que la media de la CE.

"Atonía, débil crecimiento, fase baja del ciclo económico" son algunos de los calificativos que utiliza el Banco de España en su último informe para definir la marcha de la economía durante el primer semestre del presente año. Las causas de esta fase baja son un débil crecimiento de la demanda y del empleo. La demanda sólo creció en el primer semestre un 2,3%, aunque su incremento más bajo se produjo entre finales de 1990 y principios de este año, cuando se situó en el 2%.

Por otra parte, el sector exterior, que había registrado una notable mejora en el primer trimestre, ha sufrido un deterioro en los últimos meses por el mayor crecimiento de las exportaciones.

SUMARIO

3 Yihad Islámica libera al británico John McCarthy

El periodista británico John McCarthy, retido en Beirut desde 1986, fue liberado ayer por Yihad Islámica, grupo que ha hecho llegar a través de él un mensaje a la ONU con un plan para la liberación de los rehenes. Horas después, el francés Jerome Leyraud era rescatado en Beirut por un grupo que amenazó con ejecutarlo si algún otro rehén es liberado.

11 La Diputación guipuzcoana y la coordinadora antiautovia negocian mejoras medioambientales

16 Detenido un pirómano por el

El resultado ha sido la ya conocida expansión del déficit público durante el primer semestre, que alcanzó los 874.000 millones de pesetas frente a unas previsiones iniciales de 500.000 millones de pesetas para todo este año.

Este fuerte aumento del déficit se ha visto acompañado, durante el segundo trimestre, de graves dificultades para la colocación de deuda pública, lo que ha provocado un mayor recurso al Banco de España y que esta entidad tuviera que adquirir hasta 0,6 billones de pesetas de deuda pública. **Página 29**



Vista parcial del Vitor cuando abandonaba Albania completamente abarrotado.

TIROS CONTRA LOS FUGITIVOS EN BARI

Portada de "El País" 9 de Agosto 1991

1.5 La década prodigiosa.

La "década prodigiosa", periodo comprendido entre 1997-2007, requiere una explicación más profunda y detallada, desde sus inicios legislativos a la explicación de su mayor prologación en comparación con las otras por ser el periodo que contiene el nacimiento de los paisajes imperfectos. Se caracterizó por la importancia del sector de la construcción que tuvo un volumen constructivo descomunal. El ritmo anual de construcción era de 18 viviendas/1000 habitantes, mientras que la media europea era de 5,7 viviendas/1000 habitantes. A pesar de esta cantidad de oferta el precio de la vivienda se incrementó por encima de 195% en este periodo (J. Rodríguez, 2017).

Como en las otras burbujas se partió del fin de una época de recesión económica cuando se impuso un modelo de neoliberalismo económico por parte del gobierno de Aznar de 1996. Este modelo afectó directamente al urbanismo y queda muy bien explicado en cuatro propuestas por Górgolas; (i) una legislación urbanística receptiva a los intereses del sector inmobiliario; (ii) la financiación de las economías

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

13000 REAL DECRETO-LEY 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dada la situación del mercado de suelo y la vivienda, se hace necesaria la aprobación de unas primeras medidas que ayudarán a incrementar la oferta de suelo con la finalidad de abaratar el suelo disponible. Las modificaciones propuestas de la legislación urbanística están también orientadas a simplificar los procedimientos y a acortar los plazos vigentes. Se conseguirá así, avanzar en el logro del objetivo público de garantizar con mayor facilidad el acceso a la vivienda y a reducir la enorme discrecionalidad ahora existente.

Así, de acuerdo con el artículo 1, los Planes Generales de Ordenación Urbanística cuya tramitación comience tras la aprobación de este Real Decreto-ley contendrán una sola clasificación de suelo urbanizable. En el artículo 2, se modifica la cesión de suelo a los ayuntamientos situándola en el 90 por 100. El artículo 3 reduce los plazos de aprobación del planeamiento por los ayuntamientos. El artículo 4, modifica la Ley de Bases de Régimen Local facilitando las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística. Finalmente, la disposición transitoria establece un procedimiento más sencillo para promover el suelo que el planeamiento vigente o en tramitación clasifique como urbanizable no programado.

En lo que respecta a Colegios Profesionales, se modifican determinados aspectos de la regulación de la actividad de los profesionales que limitan la competencia, introduciendo rigideces difícilmente justificables en una economía desarrollada. En primer lugar, con carácter general, se reconoce la sujeción del ejercicio de las profesiones colegiadas al régimen de libre competencia. En segundo lugar, se establece que el indispensable requisito de colegiación deberá únicamente realizarse en el colegio territorial correspondiente al domicilio del profesional. Finalmente, se elimina la potestad de los Colegios Profesionales para fijar honorarios mínimos, si bien podrán establecer baremos de honorarios orientativos.

Real Decreto Ley 5 1996, de 6 de Junio

empleo de la técnica normativa del Real Decreto-ley, autorizada por el artículo 86 de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda y de los Ministros de Fomento y Administraciones Públicas, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de junio, en uso de la autorización concedida en el artículo 86 de la Constitución,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Suelo

Artículo 1. Supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Uno. Queda suprimida la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado establecida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, refundiéndose ambas clases de suelo, denominándose suelo urbanizable.

Dos. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el planeamiento general declare adecuados para ser urbanizados.

Tres. Para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/1992 para suelo urbanizable programado.

Artículo 2. Aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos.

Uno. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

Dos. El aprovechamiento urbanístico que corresponda al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que

domésticas; (iii) la deriva infraestructural seguida por la política de inversiones públicas; y (iv) la creación de “máquinas de crecimiento inmobiliario” (Górgolas, 2019). Pasemos a comentar cada uno de estos puntos:

Punto 1. La legislación urbanística receptiva fue implementada a través de las leyes “Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales” y la Ley 6/1998 “Régimen del suelo y valoraciones”. Para explicar el contexto legal de este trabajo, procederé a comentar algunos artículos clave.

Los motivos que justificaron el impulso de este decreto ley fueron facilitar la urbanización de los territorios, incrementar la oferta de suelo y así luchar contra la especulación. Analizaremos los dos primeros artículos, ya que son los que más alimentaron la creación de la burbuja inmobiliaria.

Artículo 1: Suprime la diferenciación entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, dejando solo la categoría de suelo urbanizable. Esto incrementa la oferta de suelo, ya que, los suelos no programados pasan a ser urbanizables directamente. Con la intención de ba-

jar la especulación. Por otro lado, esto posibilita la construcción de PAI’s más alejados del núcleo urbano haciendo crecer a la ciudad de forma irregular.

Artículo 2: “Aprovechamiento y cesión de suelo a los ayuntamientos. El/los propietario/s debe ceder el terreno destinado para, espacios públicos, servicios y el 10% de viviendas del PAI para la construcción de viviendas sociales.” En proporción con las viviendas construidas se construyen menos viviendas sociales que en el resto de décadas como se ve en la gráfica.

La legislación nacional había marcado un claro camino hacia la liberación del suelo susceptible a urbanizar. Camino seguido por algunas comunidades autónomas que crearon leyes para potenciar esta idea, como es el caso de la Comunidad Valenciana. La Ley de 6/1998 Régimen del suelo y valoraciones de la Comunidad Valenciana se caracterizó por la relevancia de la figura del agente urbanizador. En busca de conseguir una mayor competitividad entre los poseedores de terrenos urbanizables, se propone la figura del agente urbanizador.



EL ROTO, ANDRÉS RÁBAGO - ERGOESFERA



Gráfica de viviendas terminadas libres y protegidas.

Antes de esta ley el propietario del terreno podía elegir si urbanizaba, o no su parcela. El propietario esperaría hasta el mejor postor para vender su terreno sin ningún incentivo extra. En cambio, el agente urbanizador, podía urbanizar los terrenos urbanizables sin ser él el propietario. El agente urbanizador pagaba los costes de las infraestructuras y serían los propietarios quienes pagaran al agente, con dinero o con parte del terreno. Al generar este gasto y la “facilidad” de no tener que actuar para la urbanización del terreno se esperaba que el propietario tubiera mayores incentivos para la venta del suelo.

El objetivo de estas leyes era liberar suelo con más rapidez desregularizando la actividad urbanística y revelando una legislación receptiva a los intereses inmobiliarios. Este conjunto de factores “dio lugar a una considerable inversión de capital privado (tanto español como extranjero) en el sector de la vivienda, que ofrecía rápidos beneficios. Los ayuntamientos comenzaron a promover la expansión urbana con el fin de utilizarla como fuente de ingresos mediante impuestos. La falta de un marco regulatorio adecuado permitió a los promotores

privados construir tanto como quisieran.”(Membrado, 2016)” alineada con las tesis neoliberales de producción de ciudad (...) lo que favoreció la explosión territorial asociada al afloramiento de un tsunami inmobiliario constructor de una intensidad desconocida hasta entonces.” (Górgolas, 2019).

Punto 2. Financiación económica doméstica. Mientras que en otras burbujas inmobiliarias el grueso de los ingresos de la vivienda era de divisa extranjera, en la década prodigiosa gran parte fue del capital español. El sector de finanzas se dirigió directamente a las economías familiares, al tejido social, con las políticas más laxas en concesión de créditos. La facilidad de endudamiento de las familias españolas para adquirir una hipoteca aumentó directamente la demanda interna de viviendas. Se generó un círculo vicioso; las familias se endeudaban para adquirir las viviendas lo que a su vez estaba haciendo crecer la burbuja inmobiliaria inflando más los precios y por lo tanto obligando a un mayor endeudamiento. “El volumen de crédito para adquisición de viviendas se multiplicó por 5,25 entre 1992 y 2002. El aumento del crédito inmobiliario ha sido un factor funda-

mental en el crecimiento del endeudamiento de las familias españolas que, a finales del 2002, alcanzaba la cota del 80% de la renta bruta disponible” (García Montalvo, 2008).

Punto 3. La inversión pública se dirigió para el beneficio del sector inmobiliario. Se orientó a que el dinero proveniente de fondos europeos estimulara los activos inmobiliarios a través de infraestructuras, que ayudaran a atraer el capital extranjero. Estas infraestructuras fueron aeropuertos, carreteras y ferrocarriles que conectaran con Europa. España, pasó de tener déficit de comunicaciones a tener una de las redes viarias como ferroviarias más grandes de Europa. Creció el número de aeropuertos, 48, nueve más que en Alemania. Estas medidas provocaron que el boom inmobiliario llegara con más facilidad a todas las partes de España, cualquier lugar es posible de especular si esta bien conectado con el resto de España y más de Europa. Los aeropuertos buscaban a los ciudadanos europeos, clientes que buscaban la adquisición de una segunda vivienda donde vivir después de jubilarse. A estos vecinos se les conoce con el término de “*Turistas residenciales*”. Deseaban una se-

gunda vivienda donde vivir después de jubilarse, se les conoce con el término de "turistas residenciales". Deseaban una segunda vivienda donde residir a un costo menor, mejor calidad de vida y mejor clima que en el norte de Europa. Es por estos motivos que encontramos ciudades como Marbella, con una gran población de origen norteamericano. De nuevo, una política enfocada en sentido empresarial y no social.

Punto 4. La creación de "máquinas de crecimiento inmobiliario". Esta teoría económica descansa sobre la aplicación de políticas públicas de corte empresarial, el denominado "empresarialismo urbano" (López & Rodríguez, 2010, pp. 341-347). Esta teoría económica entiende el terreno como un recurso al que es explotado. Se crean políticas públicas dirigidas a favorecer el sector inmobiliario, en este caso, la atracción de los turistas residenciales, a los que se les acomoda los PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) para facilitar la creación de ciudades *Urban Sprawl*. "Se trata de un modelo de desarrollo que genera unos enormes impactos medioambientales en los primeros kilómetros de litoral y cada vez más hacia el interior" (Capdepón, 2015).



Marbella, Urban Sprawl - Google Earth



Manifestación por la crisis hipotecaria. FOTO: Andrea Bosc

En conclusión, para entender la burbuja inmobiliaria es necesario considerar varios factores clave. Primero, la entrada en el euro y la captación de turistas residenciales como motores económicos externos. Segundo, una legislación favorable al crecimiento urbano que delegó este deber en manos privadas. Tercero, las inversiones públicas orientadas a apoyar el mercado inmobiliario mediante la atracción de turistas residenciales. Cuarto, la facilidad de endeudamiento de las economías familiares, facilitada por los bancos, lo que creó una demanda interna que no existía en las burbujas anteriores.

Estos factores hicieron que la burbuja inmobiliaria fuera más grande que las anteriores, con la construcción convirtiéndose en el sector más importante de la economía española. Al estallar la burbuja, como un castillo de naipes, se desplomó la demanda de viviendas. Las empresas constructoras quebraron, lo que destruyó una gran parte del empleo en España, dejando a muchas familias endeudadas y sin trabajo. Gran parte de las familias trabajadoras no pudieron hacer frente a las deudas hipotecarias infladas. Esto llevó a una de las mayores crisis vividas en España, con ciudades construidas sin habitar y paisajes imperfectos.



PAI Norte del Palancia, Sagunto - Fotografía Propia

PAISAJES IMPERFECTOS

2.1 Definición de paisaje imperfecto.

La superficie artificial urbana construida durante esta época "equivale a una tercera parte de todo el espacio construido a lo largo de la historia" (Méndez, 2017).

En Murcia, por ejemplo, con un censo en 2011 de 1.466.818 habitantes y 776700 m² de suelo consolidado había un total de 1.658.266 m² de suelo urbanizable con capacidad para 3.316.000 habitantes. (Fernando M. García, Pedro F. Sánchez y Antonio Giménez, 2022). Murcia tenía la capacidad de dar vivienda a más del doble de la población actual.

El estallido de la burbuja inmobiliaria, detuvo al sector de la construcción (por la quiebra de empresas constructoras y por el desplome de demanda y las inversiones), dejó a muchas urbanizaciones sin acabar de construir, barrios fantasmas (urbanizaciones construidas que nadie compró) y cientos de hectáreas urbanizadas sin edificaciones en ellas. Como conse-

cuencia de las cantidades desproporcionales de suelo urbanizado, sin tener en cuenta su población. Después de 15 años, estas zonas con capacidad de dar vivienda a una region entera siguen sin ser ni habitadas ni colonizadas por edificios.

El estallido de la burbuja inmobiliaria, detuvo al sector de la construcción de manera abrupta. Dejó a muchas urbanizaciones sin acabar de construir, barrios fantasmas (urbanizaciones construidas que nadie compró) y cientos de hectáreas urbanizadas sin edificaciones en ellas. Como consecuencia de las cantidades desproporcionales de suelo urbanizado, sin tener en cuenta las necesidades reales de vivienda de la población, siguen existiendo espacios sin edificar.

Los paisajes imperfectos son, entre otros, PAI y suelos urbanizables con niveles de desarrollo escasos, en la mayor parte de los casos prácticamente vacíos. Algunos autores, como Górgolas, han preferido el nombre de "ciudad non nata" refiriéndose a la ciudad que no nació. Este otro término argumenta que el paisaje al ser completado no es por ello perfecto. Al mar-

gen de los diferentes acuíñamientos, ambos se refieren a los mismos tipos de paisajes.

"Además de existir una burbuja inmobiliaria también existió una burbuja urbanística" (M. García, Sánchez, Pedro F. y Giménez, Antonio, 2022). Todo el volumen construido en esos años -aceras, asfalto y farolas- no era (ni es) necesario para la población. Este Trabajo final de Grado, busca alternativas a su uso y de reducir sus daños tanto a las arcas públicas como a la ciudadanía.

2.2 Costes comunes con la ciudad dispersa.

Buena parte de estos “paisajes imperfectos” adoptan la morfología de urbanizaciones dispersas conocidas como “urban sprawl”. Es por ello que conviene conocer algo más sus características. El “*urban sprawl*” describe la morfología urbanística durante la década prodigiosa al ser la favorita de los turistas residenciales, por lo que, muchos de los que ahora son paisajes imperfectos tienen esta morfología. Es interesante analizar los altos costes de este modelo para afirmar que muchos paisajes imperfectos son potencialmente despilfarradores. El *urban sprawl* se caracteriza por la baja densidad, zonificación residencial huyendo del tejido mixto y acercándose a la ciudad dispersa. Son grandes extensiones de viviendas unifamiliares donde hay pocos servicios al tratarse de tener una densidad muy escasa. Un ejemplo es la imagen adjunta de “Gran Alicante”.

El costo más evidente radica en el impacto ambiental y paisajístico, que se manifiesta al urbanizar áreas rurales para alojar una población re-

ducida. Implica la pérdida de paisajes naturales y la degradación del entorno a cambio de pocas viviendas. Las administraciones se ven enfrentadas a elevados costos económicos.

Los ciudadanos que habitan en las zonas de baja densidad requieren la dotación de servicios públicos como en las ciudades compactas. Sin embargo, según el estudio de Garbiñe (2007), los costes de red de saneamiento y aguas, alumbrado, mantenimiento de parques y jardines, recogida de residuos y limpieza pública pueden ser hasta cuatro veces mayores en estas áreas de baja densidad. Esto se debe a que la infraestructura y los servicios deben cubrir una mayor extensión de terreno para servir al mismo número de personas, haciendo que la cantidad de farolas, tuberías y otras instalaciones necesarias sea significativamente mayor. Además, la menor eficiencia en la distribución de servicios y la mayor superficie ocupada por persona aumentan el gasto de las arcas públicas. Por lo tanto, el desembolso de los municipios es considerablemente mayor en zonas caracterizadas por jardines y piscinas privadas, comparado con áreas de alta densidad urbana.



Visor Foteta - Gran Alicante 2022

COSTES PÚBLICOS DE MANTENIMIENTO EN UNA URBANIZACIÓN DE CHALÉS ADOSADOS Y EN UN BLOQUE COMPACTO

Gastos asociados a los costes públicos de mantenimiento

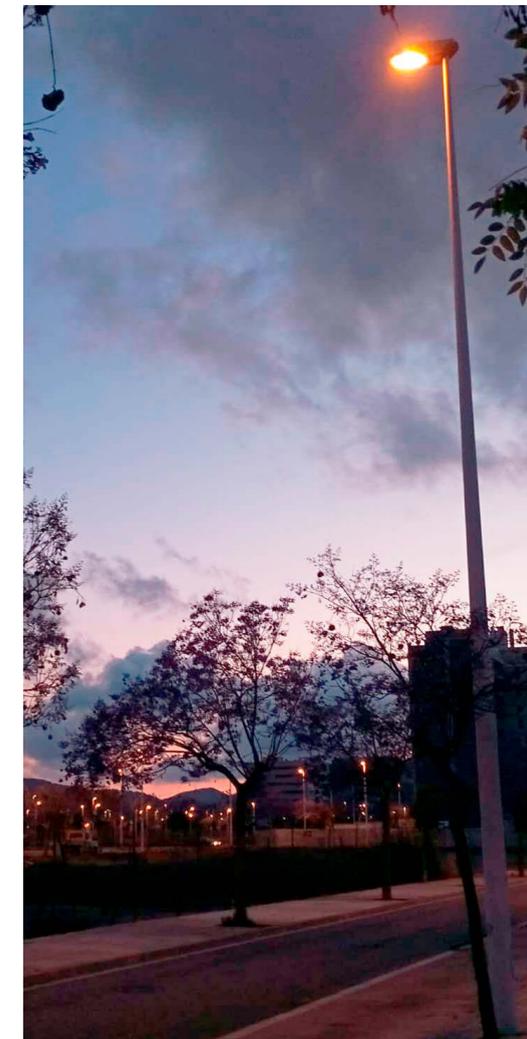
Aguas y saneamiento	2 veces mayor en baja densidad
Alumbrado Público	2 veces mayor en baja densidad
Urbanización Pública	4 veces mayor en baja densidad
Limpieza Pública	4 veces mayor en baja densidad
Transporte Público	-
Coste total Urbanización	3 veces mayor en baja densidad
Coste Vivienda/Año	7 veces mayor en baja densidad

Garbiñe 2007

El estudio de Garbiñe (2007) compara zonas de baja densidad con la ciudad compacta, dando a entender que los gastos públicos que produce una persona que vive en el modelo de urban sprawl son mucho mayores que los de un vecino de la ciudad compacta, por el hecho de la densidad poblacional. Si trasladamos este dato a los paisajes imperfectos, nos daremos cuenta de que los gastos siguen siendo los mismos; “en este macrosector que existen 4 casas (...) por arte de magia, cuando cae la noche, se alumbran todas las calles, un coste evidente, destinado para nadie” (Gielen & Palencia (2022)). Si el coste público de mantenimiento en una zona de baja densidad es elevado, cuando se tra-

ta de paisajes imperfectos muy poco desarrollados, es más grave al tratarse de una densidad casi inexistente.

A pesar de habitar pocos vecinos en esta zona, los gastos públicos por superficie son los mismos. El alumbrado es el más evidente, pero la limpieza pública, el transporte público, el coste y el mantenimiento de la infraestructura, el saneamiento, entre otros, hacen que estos paisajes no habitados sean en proporción más caros para los municipios. Por ello, es un problema relevante que debemos enfrentar y buscar alternativas.



PAI Fusión - Fotografía Propia



2023 PAI FUSIÓN, Sagunto - fotografía propia

2.3 La convivencia en los paisajes imperfectos.

“Con frecuencia estos paisajes suelen situarse en la periferia o en los bordes de la ciudad consolidada. Es por ello que comparten algunos características con las franja de transición entre la ciudad y los espacios agrícolas próximos” (Temes-Cordovez & Moya, 2015). Describiremos algunas de las problemáticas para los ciudadanos que residen en los paisajes imperfectos poco consolidados, tanto sociales a través de entrevistas informales como económicas apoyándonos en el trabajo de Garbiñe.

Muchos de estos desarrollos se sitúan de forma aislada, separados de los núcleos consolidados de la ciudad. Al igual que en las zonas residenciales de baja densidad, se encuentran lejos

de los tejidos comerciales y otros lugares necesarios en el día a día como son las zonas de trabajo, el mercado, cafeterías, colegios, etc. Se crea una zonificación de carácter residencial no siempre planificada. Se incrementan las distancias de nuestros recorridos diarios y lo que hace depender del vehículo privado. La inexistencia de tejido comercial se explica por dos razones; la primera es que el paisaje imperfecto puede estar tan poco desarrollado que no se ha construido espacios comerciales aún junto que la baja densidad y el paisaje desolador auyente a los inversores. La segunda razón, es que se trate de un modelo de *Urban Sprawl*, que como ya hemos comentado es una morfología únicamente residencial, es decir, que aunque el actual paisaje imperfecto se consolidara completando la urbanización, ninguno de los nuevos edificios formaría parte del tejido comercial.

COSTES PRIVADOS DE MANTENIMIENTO EN UNA URBANIZACIÓN DE CHALÉS ADOSADOS Y EN BLOQUE COMPACTO

Gastos asociados a los costes privado

Calefacción/ Vivienda	1,3 veces mayor en un unifamiliar
Consumo de agua/ Vivienda	1,8 veces mayor en un unifamiliar
Electricidad/ Vivienda	1,3 veces mayor en un unifamiliar
Uso de transporte privado/Vivienda	2,5 veces mayor en un unifamiliar

Garbiñe 2007

Por otro lado existen las plagas que se esconden en las parcelas vacías. Las más comunes son las ratas por la facilidad que han encontrado para reproducirse, aunque también existen de gusanos y otros insectos. Las quejas de los vecinos de mosquitos, pulgas y otros insectos. Las quejas recogidas de los vecinos del PAI Fusión que van hacia la salubridad con citas como: “*Me da miedo ir con mi hijo pequeño al parque porque veo ratas en cualquier esquina y es muy peligroso con un niño pequeño*”. No es de extrañar que los animales habiten las parcelas como si se tratase de terreno rural por su poca diferenciación. Las parcelas sin edificar contienen tierra y vegetación en el mismo estado que el terreno rural.

El miedo de la transmisión de las enfermedades por las plagas es generalizado, especialmente cuando hay niños que puedan corretear por los parques abandonados y cruzarse con los roedores. El problema pasa por difícil solución, ya que, los diferentes propietarios de las parcelas vacías deberían organizarse para desinfectar sus parcelas a la vez y no asegura que las plagas vuelvan a aparecer.

Un tercer problema es la sucie-

dad de las calles. Es común ver estas zonas mucho más ensuciadas por los visitantes. Desde latas de bebida vacías, envases de plástico de comida rápida y otros unido junto a la maleza de la zona. Las visitantes que pasean no tienen ningún miramiento en tirar sus basuras como si de una escombrera se tratara. Este comportamiento incívico no se puede justificar y la única manera de entenderlo es siendo consciente de que el resto del paisaje parece una escombrera. El lugar no se percibe como parte de la ciudad. El mantenimiento es escaso; hay basura que se degrada en la calle, la vegetación de las zonas verdes rompe con el pavimento y la gran parte de las parcelas están valladas. Esto nos crea una sensación de que no estamos en la ciudad donde la gente pasea, hay contenedores en buen estado y no hay basura en el suelo. Según la metáfora de los cristales rotos del politólogo George L. Kelling en 1982, el término "cristales rotos" se refiere a la idea de que si se permite que se rompa una ventana y no se repare, esto envía un mensaje de indiferencia a los "vándalos" y alienta un mayor vandalismo. En una menor escala, esta teoría sirve para abordar el tema de la suciedad, que además de pasar por botellas y otros plásticos también ocurre con los excrementos

de los perros que pasean por la zona y que no son recogidos. El resultado final es un lugar mucho más sucio donde los pocos vecinos que quieren usar los parques no lo hacen por falta de mantenimiento y de higiene.

El mantenimiento es otra de las tareas pendientes de algunos municipios. Como hemos comentado el hecho de leer esta parte de la ciudad como "no ciudad" facilita que la sigamos ensuciando. La falta de mantenimiento puede llegar a dejar crecer la vegetación hasta el punto de agrietar las zonas peatonales. Esta dejadez por parte de la administración puede darse o bien porque la zona aún no está recepcionado y por lo tanto sigue siendo parte del agente urbanizador lo que significa que es responsabilidad suya el mantenimiento. Estas situaciones suelen darse cuando el agente urbanizador cayó en bancarrota. Los agentes urbanizadores solían cobrar su trabajo en parcelas y no tanto en liquidez. Las parcelas se presupuestaban en un valor inflado y al llegar la crisis ese precio se desplomó por lo que no pueden asumir los cargos de finalizar la urbanización del PAI. La otra opción es que el ayuntamiento, cansado de pagar durante más de 15 años el man-



2023 PAI FUSIÓN, Sagunto - fotografía propia



2023 PAI FUSIÓN, Sagunto - fotografía propia

tenimiento de una zona despoblada haya tirado la toalla en la lucha contra la naturaleza y devuelva esta zona al mundo rural.

Muchos de los compradores de estas viviendas lo hicieron en la época del boom inmobiliario y pensaban que donde estaba su vivienda iba a hacerse parte de la ciudad. Grande debe ser la sorpresa al asumir que donde pensabas que iba a estar tu vecino ahora hay un solar vacío donde crece la maleza. Lo que iba a ser un parque ahora es un descampado sin uso. Algunos de estos vecinos ahora viven en una zona que se les prometía otra vida y que no pueden moverse por estar atados a una hipoteca.

Los modelos usados en la década prodigiosa distan mucho del modelo de ciudad de 15 minutos que tanta difusión tiene en el último año. Un modelo que busca un tejido mixto, diverso, peatonal y social, justo lo contrario del modelo que se asfaltó y no se edificó. Es un buen momento para plantearnos si podemos cambiar este modelo antes de que se edifique.

2.4 Inmovilidad del mercado.

La explosión de la burbuja inmobiliaria fue en 2007. Desde entonces, hemos pasado por la mayor crisis en España, hemos ganado un Mundial de fútbol masculino, se ha creado Instagram, he empezado la carrera de fundamentos de la arquitectura, hemos vivido el movimiento MeToo y Black Lives Matter, el COVID, empezó la guerra ucraniana, hemos sido campeones del Mundial femenino y, a día de hoy, las parcelas siguen vacías. Aproximadamente, estas parcelas llevan 16 años esperando a las edificaciones.

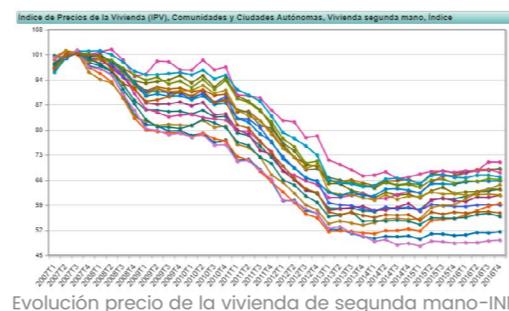
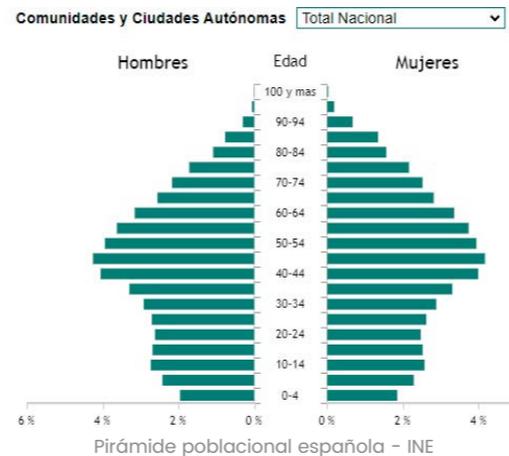
Es difícil pensar que estos espacios se vayan a ocupar en un tiempo cercano. La primera razón, que ya hemos comentado, es la desproporción de estas zonas respecto a los municipios. Son espacios muy extensos en comparación con los habitantes de los municipios.

La segunda razón es que, como se puede comprobar en la gráfica, la población cada vez está creciendo menos, por lo que la necesidad de terreno es menor. La generación que esta

buscando vivienda (20-35 años) es mucho menor a la generación del baby boom (48-65 años) por lo que el crecimiento de las ciudades será menor.

La tercera razón para pensar que no se van a completar los paisajes imperfectos son las viviendas vacías existentes. Las viviendas de nueva construcción deben de competir con las viviendas de 2º mano. Es un mercado creciente, ya que, tenemos un parque de vivienda antiguo muy grande dado por la generación del *BabyBoom*. La reforma de estas viviendas es cada vez atractiva, por tener un barrio consolidado y por ser económicamente más competitivo. Como podemos observar en las gráficas de la columna de la derecha, el precio de las viviendas de obra nueva a crece mientras que el de las viviendas de segunda mano no tienen este incremento tan marcado.

Sin olvidar que el motivo principal es que los paisajes imperfectos se caracterizan por su tamaño desproporcionado en relación con los municipios que los mantienen.



PAI Fusión - Fotografía Propia



Collage Visor Foteta - Sagunto 2005

Collage Visor Foteta - Sagunto 2005

3. Caso de estudio, Sagunto

3.1 El PAI Fusión en el papel. Hipótesis de una ciudad.

En este apartado analizamos los diferentes documentos que determinaron el Macrosector III PAI Fusión con el objetivo de entender cuales fueron los argumentos utilizados para la creación del sector según los papeles oficiales. Analizar su tamaño respecto al municipio de sagunto, su densidad, cuales eran los objetivos de este PAI y en que medida eran necesarios. Buscamos entender los argumentos del municipio en 2007 para poder contrastarlo con la actualidad y sobre todo, con el punto de vista de los diferentes actores involucrados en la actualidad del PAI.

El primer documento a identificar es el "Refundido del proyecto de homologación modificativa, PAI Macrosector III Fusión" escrito en Enero de 2008 y sellado el 19 de Septiembre de 2008. El proyecto urbanístico fue dirigido por el equipo de arquitectos de Fernando Juan Samper y Celso Varela Galán y el agente urbanizador de AL-SER SL.

En la introducción de este documento ya se señala que se trata de un "Suelo urbanizable no programado MSECTOR III" pero como aclara en la página 5 en el apartadao "2. Red Orgánica y Estructural del PGOU vigente" "El PGOU vigente contiene entre sus determinaciones la definición de Macrosectores como elemento básico de desarrollo sectorial del suelo urbanizable (antes no programado)" Como hemos comentado en el contexto histórico de la burbuja inmobiliaria la diferencia entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado desaparece con la ley "Medidas de liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales" del gobierno de 1996, por lo que este PAI no hubiera sido posible con la legislación pasada. En el segundo punto "Red Orgánica y estructural del PGOU vigente" se aclaran los "Criterios de Priorización" del refundido "A.218 tendrá carácter preferente la formulación de Programas de Actuación Urbánística que desarrollen suelos situados entre los cascos urbanos y que ayuden al objetivo de unión entre ambos" en este apartado se hace mención a la priorización de la urbanización de los terrenos que se encuentren entre los dos núcleos urbanos del municipio, es decir, entre "Sagunto" y "Puerto de



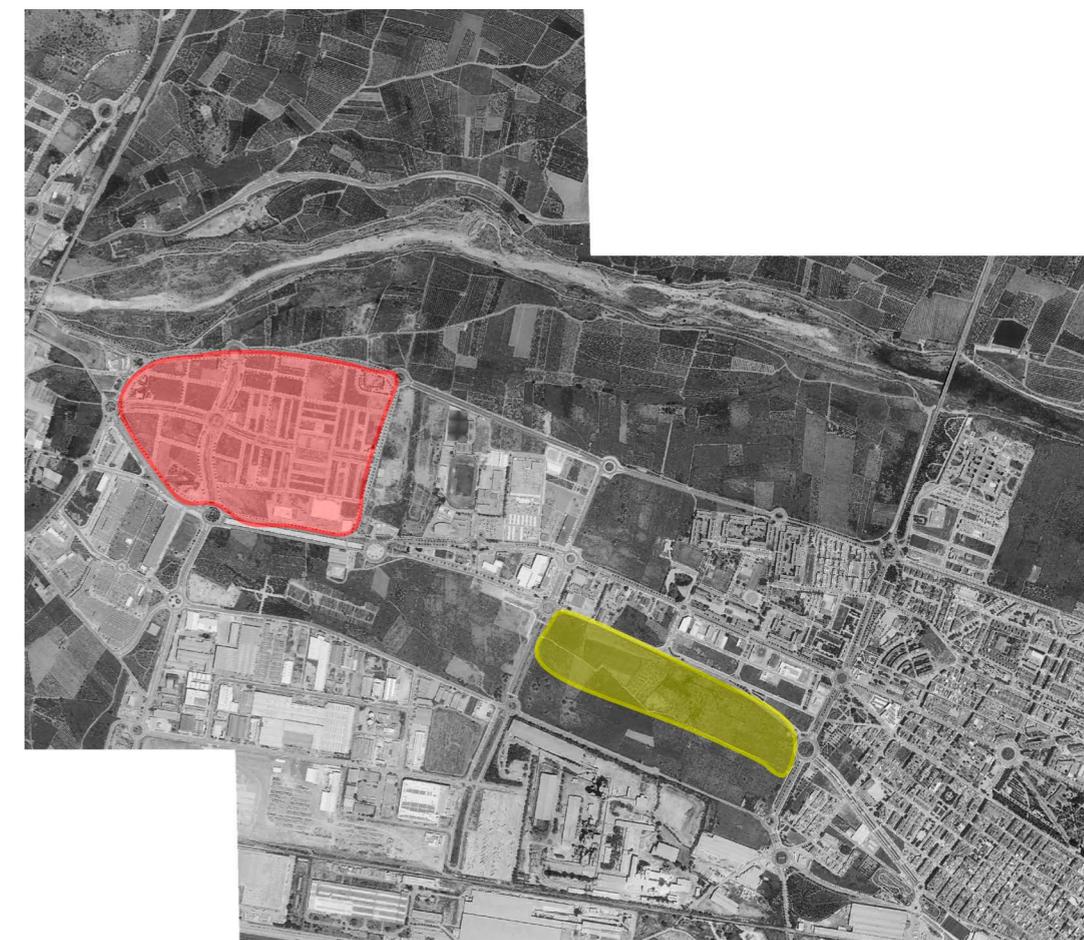
Porta Refundido del Proyecto de Homologación Modificativa

Sagunto" por delante de otros PAIs ya integrado en la trama urbana. Esto demuestra una intención política alejada de "hacer ciudad".

A continuación el apartado de datos técnicos del refundido, se citan las infraestructuras preexistentes a tener tener en cuenta, incluyendo la Línea Aérea de alta Tensión. Remarco este apartado porque la línea Aérea de 132KW no fue enterrada al hacerse la urbanización, ni después de la construcción de varios edificios.

"3. DETERMINACIONES HOMOLOGADAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL."

"Cesión del equivalente al 20% de la superficie del ámbito de ordenación en el Macrosector VII, destinado exclusivamente a albergar dotaciones de la Red Primaria de dotaciones públicas, siendo que esta determinación se modifica a los efectos de poder ceder suelo calificado como Sistema General distinto al MS VII, de forma razonada y justificada".



- PAI FUSIÓN
- MACROSECTOR VII

Collage Visor Foteta - Sagunto 2023



Visor Foteta - PAI FUSIÓN 2005, 2008, 2023

3.2 MODIFICADAS

La modificación más relevante y sin justificar es la bajada de densidad.

"La densidad se autolimita y concreta del PAI Fusión a efectos de determinación del aprovechamiento Tipo:

	PGOU	MODIFICADO
IER	0,825 m ² t/m ² s	0,69447 m ² t/m ² s
Nº Viviendas	3.682	3.100

Se traduce en una bajada de densidad de un 15,2% difícil de entender. Nuestra teoría es que puede deberse a la búsqueda de un modelo más cercano al *Urban Sprawl* que es la tipología más utilizada en la época del boom inmobiliario.

4. Justificación de las determinaciones de carácter estructural.

"Al tratarse de un sector cuya situación actual contiene las conexiones viarias y de servicios necesarias para garantizar el acceso y la implantación de las infraestructuras de la urbanización, hace necesario establecer (...) una secuencia lógica de desarrollo interna, (...) debe desarrollarse con un

programa de Actuación integrada de una sola vez." "No se prevén, por tanto, unidades de ejecución" Es decir, se urbanizó todo el PAI a la vez.

5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

"El área de reparto estará formada por el ámbito de ordenación por menorizada 491 044,82m² y la cesión del 20% de su superficie, a situar en el polideportivo municipal con 50.424,23 m², y el resto, 47 784 m² en el MSEC TOR VII completando el parámetro, lo que supone que el área de reparto se amplía a 589 253m²." Al ser el polideportivo un sistema general de equipamiento de Sagunto se incorpora a lo que es el área de reparto.

El próximo documento que analizamos es el Plan Parcial que se entregó junto al refundido del proyecto del PAI MACROSECTOR III Fusión.

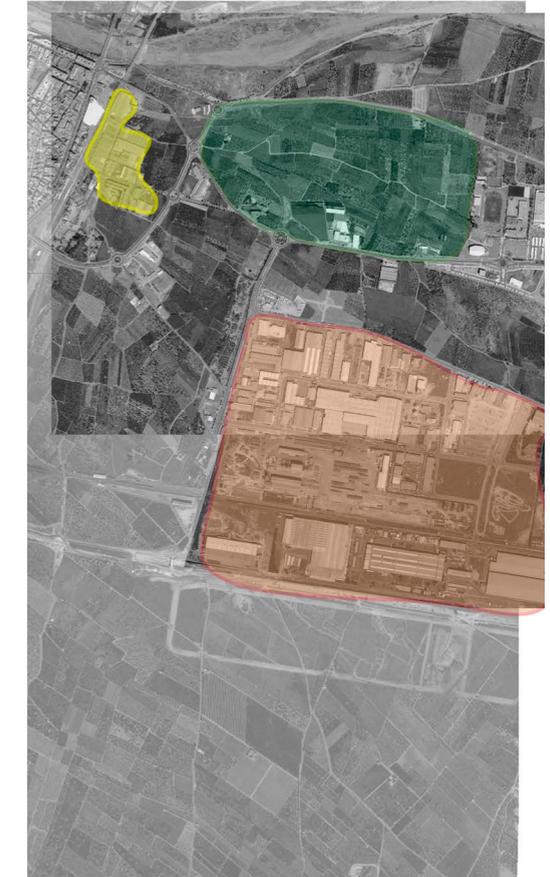
"1 Memoria, 1.0.0 Justificación memoria refundido (...) de diciembre de 2007." La comisión territorial de

de urbanismo votó por una unanimidad aprobar el Plan Parcial del Macrosector III cumpliendo 4 puntos, el más relevante para este trabajo es el punto 1:

"1. El ayuntamiento de Sagunto deberá adoptar un acuerdo plenario de aprobación del Plan Parcial por silencio administrativo." Es decir, los plazos que había tenido la Generalitat para aprobar el PAI Fusión habían sido superados. La Generalitat ni aprobaba ni impedía su construcción. De esta manera es responsabilidad del ayuntamiento la construcción del P.A.I.

"1.0 ALTERNATIVA PROPIA Y DE MEJORA"

"En noviembre de 2003 se presentó (...) una propuesta de ordenación y gestión del suelo delimitado por el programa que se identificaba como MACROSECTOR III. FUSIÓN." "Ordenaba el suelo con el criterio de emplazar el uso predominantemente residencial entre la ronda transversal y los Sistemas Generales existentes, localizando los terciarios con un total ausencia de viviendas. (...). Conectando por sintonía de usos con el polígono Bajo Vías y con la estación de servicios existentes." Lo que critica en este



■ Macro Sector III
■ Polígono Industrial SEPES
■ Zona Industrial Bajo Vías

Visor Foteta - Industria, Parc Sagunt y PAI Fusión-2003

apuesta por un territorio con usos sectorizados. Pensaba continuar la zona industrial de bajo vías con el resto del PAI Fusión. La propuesta del plan de 2005 aboga por un territorio más mixto, con más usos terciarios y menos industria en la zona residencial.

Tras las críticas al anterior programa se describe el PAI "desde la sensibilidad del paisaje y proximidad que debe acompañar al planeamiento se pretende que, además de propio y útil, es OPORTUNO como se pretende en este caso.(...) susceptible de propiciar soluciones urbanas, humanas y municipales. (...) Extensión del suelo residencial, prudentemente mezclado con usos no residenciales compatibles con la vivienda que presten servicios urbanos necesarios y reales, que no supongan un apagón de zonas no ocupadas en intervalos del día o de la noche."

En este párrafo recalca la búsqueda de un uso mixto, un urbanismo más cercano a la ciudad actual y continuista con el resto de Sagunto; "un continuum urbano".

El replanteamiento de la primera propuesta obliga a rediseñar los

usos del tramo oeste, en conexión con la zona industrial de Bajo Vías, "antes eran exclusivamente terciarios, ahora incluyen uso residencial en su banda norte." En la propuesta de 2005 se incluyen usos de zonas terciarias pero delimitados. "Se limitan los usos terciarios a hotelero, conveiones, comercial, asistencia y gestión." La descripción del proyecto prosigue: "Se diseña un vía urbana a modo de bulevar sin solución de continuidad peatonal y con tránsito rodado, pero sobre todo, CONCEPTUALMENTE PRETENDE CONECTAR SAGUNTO CON SAGUNTO desde su extremo este el centro dotacional y servicios urbanos y deportivos con el núcleo urbano, semi-industrial, el residencial contemporáneo y el histórico de SAGUNTO CON SAGUNTO con la provocación positiva que supone plantear a futuro próximo la convivencia y oportunidad de SEGUIR UNIENDO de forma urbana y modos urbanos a SAGUNTO CON SAGUNTO hasta donde quiera que haya Sagunto."

El diseño del programa se centra en unir los cascos históricos del Sagunto Romano junto a la ciudad industrial de "Puerto de Sagunto".

Además de lo descrito prosigue "un paso a nivel sobre la rotonda central

que da acceso por la rotonda peatonal a una plataforma de estancia, elevada 6 m, de 553m2 que conforma parte cubierta de la plaza situada en la rotonda. En el entorno de esta plaza cubierta se eleva una torre-mirador de más de 16m de altura que dará alcance visual desde el castillo al mar." De este último párrafo actualmente no ha llegado a construirse.

ANEXO.- FICHA DE PLANEAMIENTO
(Art. 55 Reglamento de Planeamiento)
SECTOR: MACROSECTOR III. Fusión



SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.-

AMBITO	491.044,86 m2	FECHA	1-9 SET. 2008	DEL	
AREA DE REPARTO	589.253,83 m2	HECHO EN	CONSEJO DE		
CALCULO EDIFICABILIDAD					
IE =	0,15000				
IE =	0,67447				
IE =	0,84447				
Techo RESIDENCIAL	341.017,39 m2 techo	AMBITO	491.044,86 m2		
Techo TERCIARIO	73.656,73 m2 techo	AREA DE REPARTO	589.253,83 m2		
TOTAL EDIFICABILIDAD	414.674,12 m2 techo	SSGG DEPORTIVO	50.454,23 m2		
		SSGG MACROD. VII	47.784,74 m2		
			98.238,97 m2		



- PAI FUSION
- PAI NORTE DEL PALANCIA SUP-2
- PAI OESTE NORTE DEL PALANCIA

Visor Foteta - Sectores del Norte del Palancia y PAI Fusión - 2010

"CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN

A.218 Tendrá carácter preferente:
·El desarrollo del Sector SUNP-1 al Norte de Palancia.
·La formulación de Programas de Actuación Urbanística que desarrollen suelos situados entre los cascos urbanos y que coadyuven al objetivo de unión entre ambos."

Volvemos a ver otra demostración de la búsqueda insistente en la unión de los núcleos de población a través de una infraestructura urbanística. Por otro lado vemos que se priorizó la construcción de una nueva zona urbanística al Norte del Palancia.

"I.3. CONDICIONANTES Y ENTORNO DELIMITADO.

Habiéndose consolidado, el suelo que da soporte a la trama urbana del actual Sagunto (...) reciente evolución y desarrollo de los dos núcleos actuales unidos al menos por los cordones umbilicales que son la Avenida Fausto Caruana y, como su nombre indica "Vial Inter-Núcleos" (...) resulta un vacío que evoca cuando no provoca, la conclusión que la unión, al menos física, entre los dos núcleos

está solo a expensas y a la espera de la producción y puesta en servicio del suelo que se indetifica como MACROSECTOR III FUSIÓN”.

En el apartado de “Otros condicionantes previos”, destaca el primer punto; “Consolidación del suelo Bajo Vías, actualmente en gestión el resto de suelo no urbanizado.” también es necesario para la próxima reflexión el segundo y tercer apartado. “Casco urbano muy consolidado cuando no se sigue produciendo desplazamientos más importantes hacia el núcleo del Puerto.” “Tramitación prolongada en el procedimiento final del PAI U.E. 1-2-5, en el norte del Palancia.

En la página 14 explica “*Sagunto, habiéndose reiniciado una importante consolidación industrial (la creación del ahora llamado Parc Sagunt 1) (...) se dice que se espera un mínimo de credibilidad y coherencia con los compromisos adquiridos para la zona: el gran Parque Industrial de Sagunto, la ampliación del Puerto Marítimo comercial, el proyecto del gran eje para el área logística de Valencia Norte-Sagunto. Además de dimensionar (...) calidad y condición de Villa capitalina de la Comarca. Se esta*

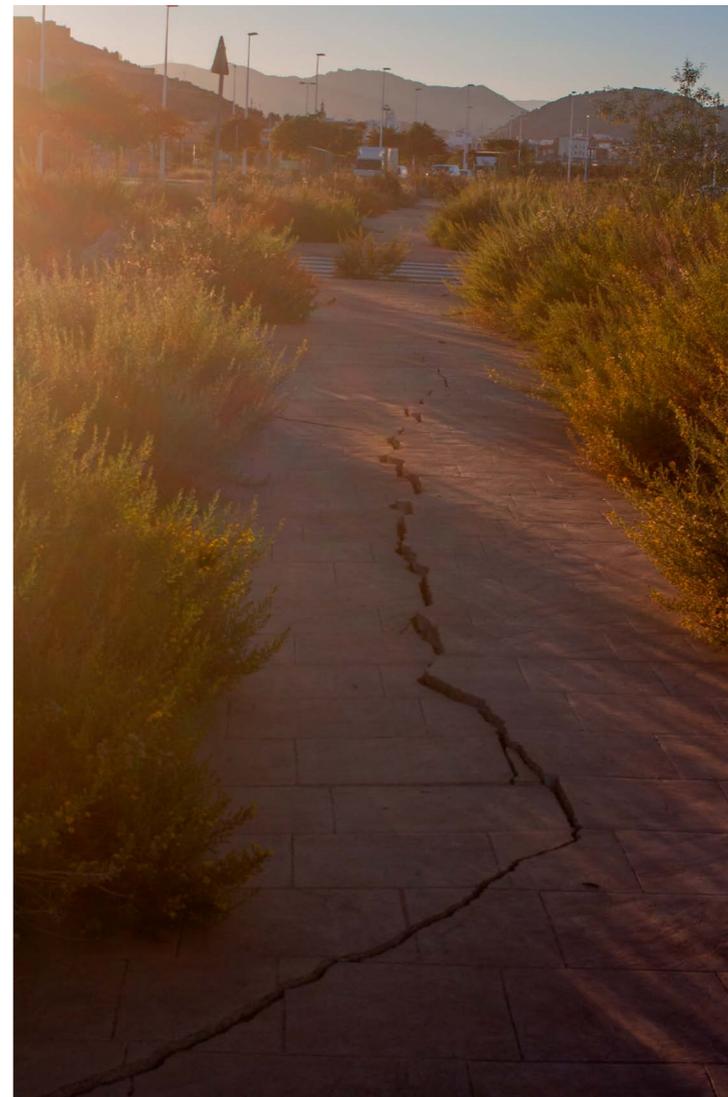
poniendo un contenido dotacional de cesión gratuita de 93 521m2 en el centro geométrico del suelo urbano de Sagunto, en el Baricentro de los dos núcleos, centro de gravedad o punto de equilibrio. Con la promoción de este PAI se procurará no solo la unión de los dos tradicionales núcleos, sino la Fusión sin solución de continuidad y sin apagones por desocupación temporal de zonas, de todo el suelo urbano y urbanizado de Sagunto. Este PAI Facilita una reserva de más de 90.000m2 para el centro cívico comarcal en Sagunto.

Se estima económicamente y socialmente y sobre todo, desde el punto de vista urbanístico oportuno, el desarrollo de la unidad de ejecución que viene a llamarse MACROSECTOR III FUSIÓN.”

En 2007 la urbanización del norte del Palancia, como dice el tercer condicionante, no se había completado pero estaba en trámites mientras que la consolidación de la zona oeste no había llegado, es decir que habían parcelas vacías (como se puede ver en la imagen Sectores Norte del Palancia, 2010, de la página anterior), y siguen estando incompletas a día de hoy. Tanto la parte oeste como la parte este son paisajes imperfectos. Es muy

difícil de creer que el PAI FUSIÓN se construyera por la necesidad de suelo ante el crecimiento de la zona industrial. Es más difícil de creer cuando en cada página del documento se le da importancia a unir “SAGUNTO CON SAGUNTO”, como llega a escribirse hasta 3 veces en el mismo párrafo y mencionado o tres veces más de diferentes maneras. Las especulaciones acerca del aumento de población por la creación del parque industrial, la ampliación del Puerto Marítimo o el proyecto logístico, a pesar de ser muy pertinentes y necesarias a tener en cuenta para estimar el crecimiento de la población, no está acompañado de datos en ningún momento.

Esto son suficientes datos como para demostrar que la urbanización del PAI FUSIÓN no se hizo por necesidad de la población sino porque “*resulta el vacío que evoca cuando no provoca*”.



- Paseo PAI Fusión - Fotografía propia

3.2 Prácticas actuales y actividades marginales.

Las prácticas de campo se ha realizado mediante observaciones de los habitantes combinado con entrevistas a los peatones de la zona. Se ha realiza con intención de conocer las diferentes actividades realizadas hoy en día en el paisaje imperfecto, los diferentes tipos de usuarios que pueden pasear por el PAI Fusión y medir la frecuencia de estos. De esta manera tratamos de averiguar como es la rutina de un paisaje imperfecto muy poco consolidado y compararlo con la ciudad consolidada. Busamos entender cuales son las ventajas que ofrece este espacio para las actividades que se realizan en estos paisajes y no en la ciudad consolidada. En la búsqueda de las ventajas del PAI podemos potenciarlas y encontrar la clave para conseguir que esta parte de la ciudad sea de mayor aprovechamiento para los vecinos/as y por ello más rentable.

Como hablamos específicamente del PAI FUSIÓN, debemos ana-

lizar sus características principales y su entorno para diferenciar cuales de sus actividades se puedan extrapolar a otros paisajes imperfectos poco consolidados, y por tanto sus soluciones pueden estar relacionadas, mientras que algunas de las actividades pueden ser exclusivas por el entorno o las circunstancias características de PAI Fusión en Sagunto. En otros PAIs se deberán analizar si las circunstancias que crean la actividad en el PAI Fusión se reiteran en el otro caso.

Una de las características principales es su ubicación; aislada de ambos núcleos urbanos, pero en el eje de ellos. El movimiento de habitantes entre ambos núcleos de población es continuo y por ello las dos avenidas principales; Av. de la Villa y Av. de la Mallada son de un uso habitual de vehículos aunque, también hacen frontera en el norte con una zona de huerta cerca del río seco Palancia.



- Parque PAI Fusión - Fotografía propia



1. Polideportivo Municipal - 1973 -



2. Supermercado Family Cash - 2019 -



3. Centro de Jardinería - 1997 -



4. Antigua Discoteca Nassau - 1987 -



5. Vida Nova Parc - 2018 -



6. Residencia de ancianos - 1985 -
Restaurante de Comida rápida - 2022 -



7. Almacén envejecido - 1950 -



8. Almacén y comercial - 1989 -

Las preexistencias al PAI (Plan de Actuación Integrado) de la ciudad "Non Nata" incluyen algunos elementos significativos que han marcado el desarrollo y la historia del área:

Residencia para Ancianos: Este es un elemento esencial de la infraestructura social de la ciudad, proporcionando atención y servicios a la población anciana desde antes de 2009.

Antigua Discoteca NASSAU: La discoteca, derruida en 2018, era un lugar de entretenimiento importante en su época, y a día de hoy forma parte del paisaje actual como escombros.

Polideportivo: Este es el punto más neurálgico de la zona. Su relevancia se destaca no solo por ofrecer las instalaciones deportivas de todo, sino también por albergar un equipo de balonmano que compite en primera división. Esto le otorga una importancia cultural y deportiva considerable. Sin embargo, el polideportivo no está directamente conectado con el área del PAI debido a la presencia de una parcela vacía que actúa como barrera.

En cuanto a la zona oeste de la ciudad, se encuentran algunas naves industriales pertenecientes al polígono industrial de bajo vías. Aunque hay varias parcelas vacías, estas naves industriales son parte del tejido económico de la ciudad.

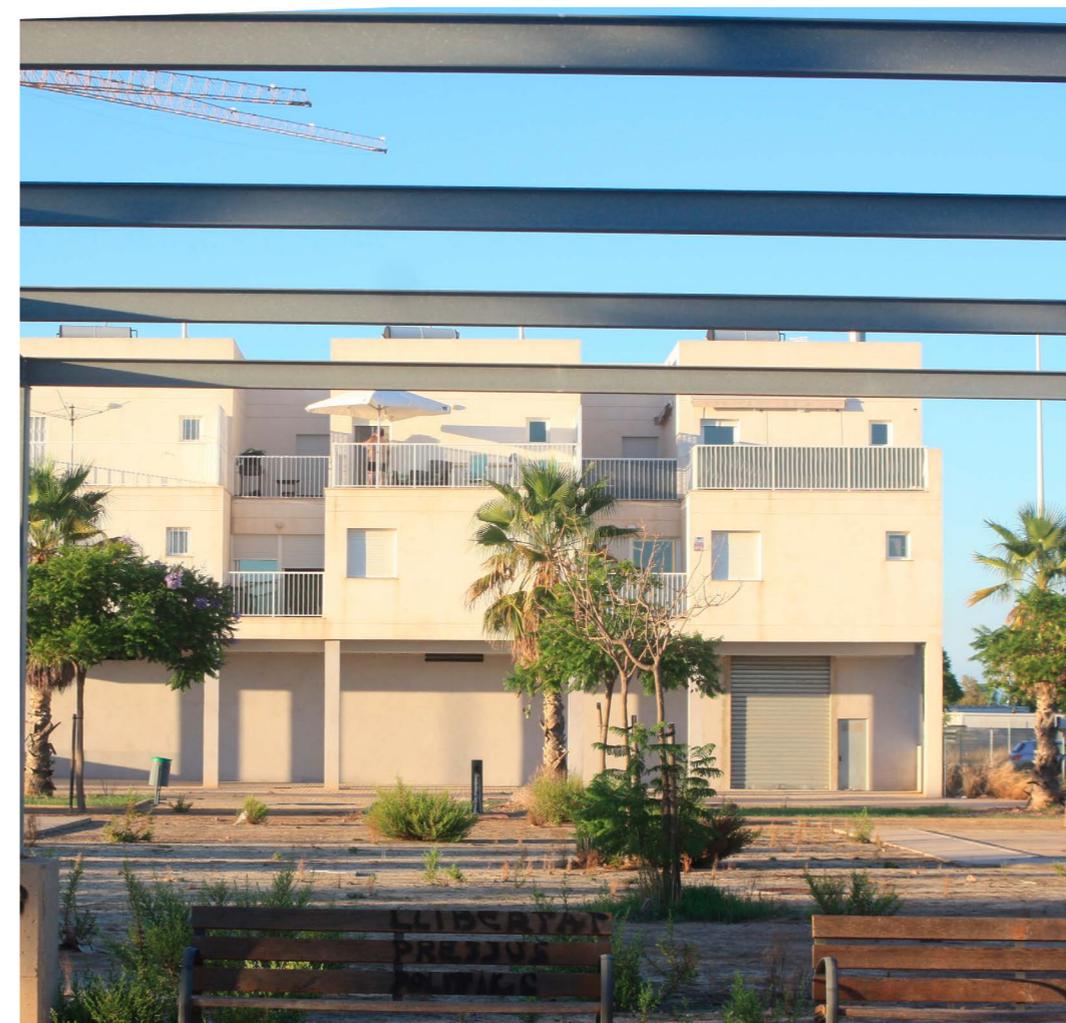
Tras la implementación del PAI, se han construido varios edificios nuevos, principalmente centros comerciales y supermercados de bajo costo:

Centro Comercial "Vida Nova": Este centro comercial es uno de los desarrollos recientes que, junto con otro centro comercial llamado "L'épicentre" situado en la misma avenida, ha generado una competencia directa que complica la creación de un tejido comercial sólido en la ciudad.

Centro Comercial "L'épicentre": Construido en un periodo cercano al de "Vida Nova", contribuye a la misma problemática de competencia entre centros comerciales en lugar de fomentar una diversidad comercial más integrada y local.

Estas nuevas construcciones propor-

cionan servicios a las viviendas ya establecidas en el PAI, pero también resaltan desafíos para el desarrollo comercial equilibrado en "Non Nata".



- Parque PAI Fusión - Fotografía propia

3.2.1 Prácticas habituales.

La práctica de campo, para saber de las prácticas habituales se ha utilizado el método de observación y entrevistas semiestructuradas. La primera práctica de observación fue de las 17:00 a las 19:00 en el PAI Fusión de Sagunto, concretamente en el parque central. En este lapso de tiempo observamos un total de 7 personas, una frecuencia impensable para la ciudad consolidada. De estas 7 solo 3 personas nos concedieron alguna palabra.

Los casos de los otros 4 usuarios que solo me observaron de lejos, sentí que les incomodé, ya que lo que buscaban en el PAI Fusión era la intimidad que no existe en la ciudad consolidada. El caso más claro era una pareja de adolescentes, entre 15 y 17 años, que habían llegado antes que yo al parque en una moto de 125cm, el único vehículo aparcado en la manzana del parque. Tenían una cita de adolescentes uno de los maltrechos bancos del parque. Habían encontrado un lugar muy privado en lo que es un parque público, hasta que llegué yo. El hecho de mi simple presencia, aunque en lado más lejano del parque, pare-



- Parque PAI Fusión - Fotografía propia

ció quitarles la privacidad que estaban buscando. Mi presencia como observador pesaba mucho, al estar solo los tres en el parque. Al poco tiempo de llegar yo, se levantaron, se subieron a la moto y se fueron del PAI Fusión.

Otro grupo al que tampoco pude acercarme fue a una pareja joven, cerca de 30 años, que utilizaban el asfalto como pista de patinaje. Utilizaban el asfalto en primer lugar porque el carril bici, a pesar que extendido por todo Fusión, se encuentra en un estado impracticable por la maleza que se ha apoderado del espacio. El segundo motivo es que el asfalto no está transitado, los vehículos que visualicé se encuentran en estas páginas

El único vehículo que vi circular estacionó en una calle donde las parcelas colindantes no había nada edificado, parcelas vacías. El conductor, salió del coche, encendió un cigarro, observó el paisaje, y antes de acabarlo lo tiró al suelo para volver a subir al vehículo y salir del PAI ¿Le quité la privacidad?

El primer usuario que respondió a nuestras preguntas, una señora de 30 años de origen argentino que usaba este espacio para dirigirse a su

trabajo en bicicleta. Vive en el casco histórico de Sagunto, cerca del castillo y trabaja en la piscina municipal. Este trayecto se puede hacer en bicicleta o en coche y no en transporte público, por la mala conexión según sus palabras. Ella le gusta el camino en bicicleta por el centro del PAI. "Quizás algún día veo un conejo o un erizo corriendo por aquí. Es tranquilo, natural y mucho mejor que ir por la avenida repleta de coches". Decía quejándose de que el carril bici de la avenida no es cómodo para los ciclistas y es mejor circular por dentro del PAI porque los pocos vehículos que hay, no van a grandes velocidades. Consideró esta zona como un pulmón de tranquilidad, sin coches, sin prisa, sin gente, además que al volver se sentaba en alguno de los bancos del parque para descansar. Proponía unos baños públicos o algún tipo de servicio para que la gente disfrutara de ese pulmón de tranquilidad.

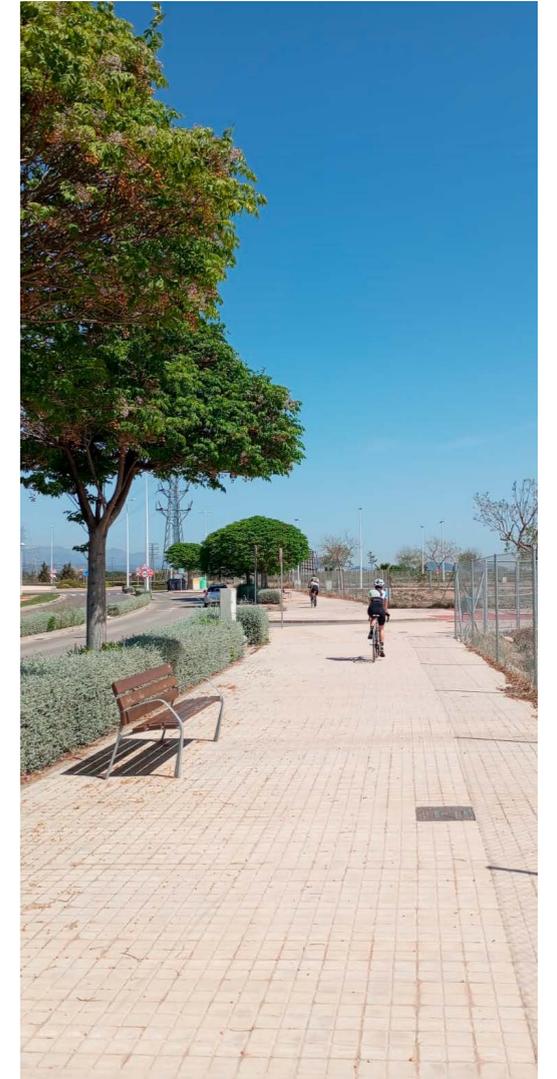
La segunda persona que aceptó que le hiciera unas preguntas iba paseando mirando algunas de los edificios en construcción, llevaba auriculares y andaba despacio despreocupado, sin prisa. Estaba esperando a que su hijo saliera del entrenamiento de balonmano que estaba realizando en el

polideportivo municipal. Tiene la rutina de dejarlo con sus compañeros de balonmano, tomar un café con alguno de los padres si se quedan y en caso contrario, pasear por el PAI Fusión. "El entrenamiento dura una hora y media más la ducha, algo menos de dos horas. Si voy a casa, aparco y vuelvo solo en trayecto ha pasado algo más de 45 minutos y una hora no suelo aprovecharla de normal. Prefiero pasear por aquí, hay mucha tranquilidad, me pongo un podcast, es un momento de desconexión". Nos confesó que estaba barajando la posibilidad de ir a vivir a esa zona. En su barrio le cuesta mucho aparcar, vive lejos de su trabajo y pasa mucho tiempo en el coche. De la misma forma me decía que la zona estaba demasiado "dejada" para el precio de las viviendas y que solo era un pensamiento sin futuro.

La última persona que me concedió unas palabras era una mujer que vivía en la zona, fue la única vecina que observamos. Me comentaba que estaba de camino al "Family Cash", el único sitio que podía hacer la compra sin la necesidad del coche. Antes de que se construyera en supermercado estaban mucho más aferrados al coche y obligados a ser más precavidos con

las compras para no tener que volver. Decía que era normal que nadie caminará por esa zona, que el parque no estaba en condiciones de salubridad por la cantidad de ratas, de chinches y por la suciedad en general. No le gustaba ir con sus hijos al parque más cercano por miedo a las plagas y la suciedad, ni tener tan lejos el supermercado. En resumen, no le gustaba vivir en el paisaje imperfecto.

La segunda observación etnográfica fue de las 10:00 a las 13:00 en el PAI Fusión de Sagunto, cerca de los bloques de viviendas, avenida Mallada. En esta ocasión encontramos a un menor número de viandantes. Tres grupos distintos de ciclistas usaron la acera cuando se encontraban cerca de la avenida. Por la indumentaria algunos eran ciclistas con un fin deportivo y otros usaban la bicicleta como un medio de transporte. Ninguno de estos grupos utilizó el asfalto en esta zona del PAI. La avenida Mallada es algo más transitada por los vehículos que el resto de calles del interior del PAI y en la acera hay algo más de sombra que se busca en las horas calurosas y como no hay peatones tampoco molestan.

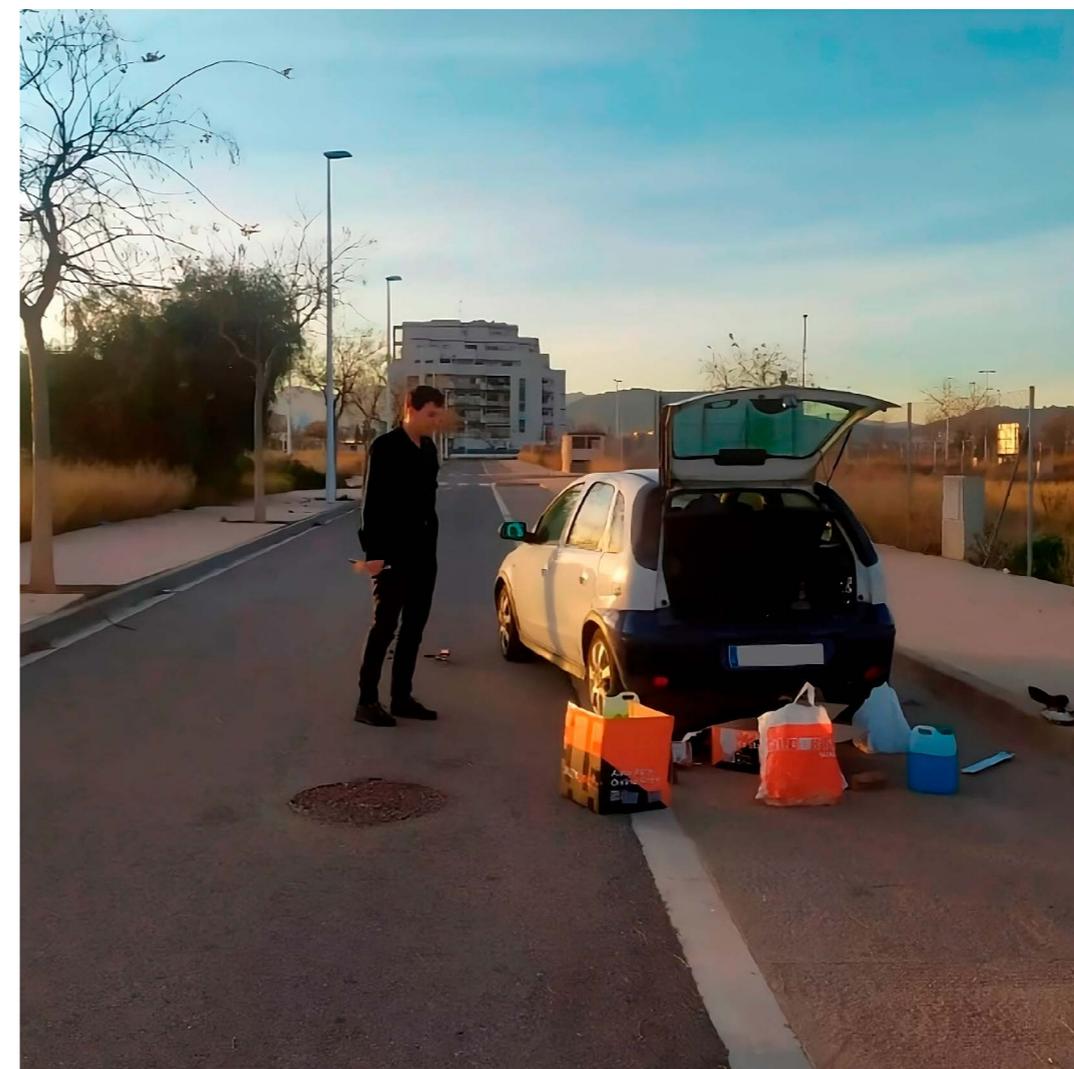


- Avenida Mallada, PAI Fusión - Fotografía propia

El otro grupo "recurrente" fueron los vecinos del bloque de viviendas que bajan a pasear a sus mascotas. En total 3 vecinos, cada uno con un perro, dos de ellos personas cercanas a los 35 años y el último más de 50 años. Lo único destable de este grupo fue el hecho de que ninguna de las mascotas llevaba correa, a pesar que esto lo podemos ver en la ciudad consolidada, achacamos el mayor porcentaje al estar aislado y no existir otros peatones por esas mismas aceras a los que pueda molestar.

El último usuario que observamos lejos de donde nos encontrábamos fue a un vecino, cerca de los 50 años, que paseaba por las calles soleadas con gafas de sol.

Las conclusiones sacadas de estas observaciones son que los usuarios por las mañanas son más los vecinos que pasean mientras que por la tarde hay más afluencia y se encuentran usuarios de otras partes de la ciudad atraídos por el polideportivo. Que todos los usuarios disfrutaban la intimidad de esta zona y mientras los vecinos les molesta la maleza y los vecinos de otras zonas de la ciudad la aprecian.



- C/ Pintor Sebsatià Capella, PAI Fusión - Fotografía propia

3.2.2 Prácticas marginales.

Las actividades marginales son transmitidas por los propios vecinos, ya que, son menos habituales y más difíciles de encontrar.

Una de las actividades marginales más conocidas por los vecinos son las prácticas de coche. Jóvenes que buscan ahorrarse las primeras clases de autoescuela y utilizan este paisaje para hacer las primeras pruebas con un familiar. Las razones son sencillas, no hay personas en las calles, ni peatones ni vehículos. No perciben riesgo ni de ser denunciados, ni de tener un accidente. Por otro lado son calles reales y pueden practicar el uso de señales viarias (cosa que otras opciones como zonas industriales no tienen).

Otra práctica marginal es la reparación de vehículos. Nosotros mismos hemos utilizado estas calles para cambiar alguna rueda o revisar el aceite. Según los vecinos, hay un grupo de otros vecinos que hacen esta práctica habitual y remuneradamente. Traen coches y los limpian, les arreglan algún golpe o incluso los desguazan en

parte para revender algunas piezas. Las razones son las ya repetidas, tranquilidad de no ser visto, no molestar y tener el espacio suficiente para poder realizarlo.

La actividad del grafiti se encuentra en muchas partes de las ciudades actuales, aunque en la ciudad consolidada esta actividad suele ser perseguida, la legislación prohíbe el grafiti, es una actividad marginal. En el PAI Fusión el grafiti ha encontrado su espacio en el edificio abandonado. Las paredes de hormón de los dos sótanos del edificio sin acabar han sido el lienzo elegido para al menos 4 años de grafitis. Hay firmas de 2018 y otras de 2022, no se descarta que hayan grafitis posteriores o anteriores. Actualmente alberga más de 70 grafitis de diferentes artistas callejeros, con diferentes colaboraciones. El artista más recurrente ha sido COET pero también hay firmas de otros artistas conocidos como es ROSE.

Es entendible que los artistas callejeros hayan elegido este lugar para poder practicar sus firmas por las siguientes razones: una zona aislada donde no incomodan al resto de la ciu-

dad, donde existe un lienzo sin dueño, fácil acceso. En definitiva pueden grafitear y beber sin que nadie les increpe. Esto se ve reflejado cuando los vecinos de la zona no son conscientes de que hayan este tipo de actividades en su vecindario.





- Edificio Av. Mallada, PAI Fusión - Fotografías propia

3.3 Los tres actores.

Para acabar de entender el lugar, se han realizado entrevistas a diferentes personas que lo entienden desde puntos de vista muy diversos. Esto arrojará luz sobre la creación del PAI, la convivencia y habitualidad que existen dentro de él y, sobre todo, sobre el futuro próximo.

Estos diferentes puntos de vista son dados desde el actual ayuntamiento, con el concejal de urbanismo, Javier Raro Gualda, quien aclara los motivos de la creación y la tipología del PAI Fusión, la integración de este con la trama urbana, cómo afrontan algunas de las problemáticas del paisaje imperfecto y el futuro de la zona. También se entrevistó al presidente de la comunidad de vecinos de uno de los bloques de vivienda del PAI Fusión, Juan Pedro Escribano, quien habló de cómo fue el proceso de adquisición de la vivienda, de las problemáticas de vivir en un paisaje imperfecto, de la comunidad vecinal y de la vida social que existe en esta pequeña burbuja, además de dar su opinión acerca del papel de la administración

También se pretendía entrevistar a los arquitectos redactores del proyecto, por eso en nombre de tres acotes. Su visión es necesaria para saber cómo se vivió desde dentro la creación de este PAI. ¿Cómo determinaron la necesidad de crecimiento del municipio? ¿Por qué se redujo la densidad de viviendas? ¿Cuándo y cómo fueron conscientes de que su proyecto no se iba a completar? Entre otras cuestiones. Lamentablemente, tanto los arquitectos redactores Fernando Juan Samper como su compañero Celso Varela Galán fallecieron y será imposible dar un punto de vista desde el lado redactor del plan. De aquí que el título de este capítulo sean los tres actores. Consideramos que estos son los tres puntos de vista necesarios para entender de una manera global cómo se gestó el PAI y cómo se usa actualmente.



- Javier Raro Concejal de Urbanismo de Sagunto-
Imagen prestada



- PAI FUSIÓN
- PAI NORTE DEL PALANCIA
- SUB 2

- SAGUNTO 2008, Construcción de los PAI,s; Sub 2, Norte del Palancia y PAI Fusión - Visor Fototeca.

3.3.1 Ayuntamiento.

Entrevista a Javier Raro Gualda, actual concejal de urbanismo del ayuntamiento de Sagunto, 2024.

INTRODUCCIÓN del BOOM INMOBILIARIO

Los PAI's Norte del Palancia y PAI Fusión proyectados en 2005 y 2008, respectivamente, se justificaron ante la ciudadanía por la idea de crear Parc Sagunt, una zona industrial que pretendía tener una de las extensiones industriales más grandes de la Comunidad Valenciana. Esta idea fue frustrada, ya que Parc Sagunt no fue capaz de consolidarse en su momento y el crecimiento industrial y económico del país se frenó con la crisis.

"El ayuntamiento del Partido Popular del momento (2007) esperaba cerca de 30.000 puestos de trabajo. Una cifra muy lejana a la realidad", nos dice Javier Raro. "El casco histórico no tenía opción de crecer. El desarrollo industrial era latente, por lo que se justificaban ciertos PAI's, como el SUB 2 (Imagen 'Sagunto 2008') o el norte de Palancia Necesitaban éstas



- NÚCLEO DE SAGUNTO
- NÚCLEO "PUERTO SAGUNTO"

- SAGUNTO y "PUERTO SAGUNTO" 1991, Dos núcleos poblacionales - Visor Fototeca.

estás ampliaciones. El SUB 2 completamente justificado, aunque hayan pasado muchos años para consolidarse". Estos no fueron los únicos PAIs desarrollados en esta época.

"...Otros PAI's fueron cuestiones políticas que no estuvieron debidamente justificadas." El PAI Fusión busca un rendimiento político al "unir" Sagunto y Puerto de Sagunto. Es curiosa la situación política de este municipio. Existen dos centros históricos que corresponden a la ciudad romana, que crece a los pies del castillo, y a la ciudad industrial, que crece en la cercanía del puerto. Esta segunda toma forma de ciudad industrial por la creación de la fábrica de "los altos hornos" en los años veinte. El "Puerto de Sagunto" se pobló de trabajadores emigrantes del interior de España, mientras que en Sagunto se mantenía una población de origen valenciano. Este origen diferente llega a crear diferentes identidades en los distintos núcleos. En 1997 se funda el partido Iniciativa Porteña, que aboga por la separación en dos municipios diferentes: "El Puerto" y "Sagunto". En contraposición a esta idea, el PAI Fusión busca que no exista una separación física entre ambos núcleos urbanos. Se

quiere que se entienda como un solo municipio, sin la separación física que existía antes. "Había otras zonas que deberían haber tenido mayor prioridad que el PAI Fusión. Para el que no lo sepa, porque sois muy jóvenes, ni siquiera la Conselleria lo llegó a aprobar. Se aprobó por silencio administrativo y a las bravas." Una vez pasado cierto tiempo sin que la Conselleria se pronuncie sobre el PAI, el municipio pudo proseguir la urbanización.

"Creo que hubo un excesivo crecimiento urbanístico (...) Sí que es cierto que hoy es una oportunidad" (Refiriéndose a la necesidad de vivienda que provoca la futura Giga factoría de Volkswagen).

TIPOLOGÍA DE CIUDAD

"El tipo de ciudad que se buscaba sigue la del PGOU del año 1992. Fue un plan muy moderno para su época, contó con una revisión completa en 1997 además de varias modificaciones pero se mantiene la idea original. Mientras que otros municipios hoy en día hay municipios que mantienen las normas subsidiarias.

"La ciudad ha crecido según estaba planeado con un plan continuista con la densidad del municipio. Cada metro desarrollado ya era urbanizable, en Sagunto no se ha recalificado terreno para hacer "pelotazos urbanísticos." Quizá se ha desarrollado antes unas zonas urbanísticas de lo que tocaba, pero no se ha recalificado terreno como en otras zonas, como en Benidorm".

"No se habló del turismo, lo más turístico de Sagunto puede ser la zona más cercana a la playa donde ya estaba todo urbanizado. En cambio, nuestro vecino Canet d'En Berenguer sí que tuvo un desarrollo turístico. (...) un modelo de ciudad turístico." Conocido como "Canet Playa" es una ciudad con una morfología marcada por por "apartamentos" que sirven a intereses turísticos. Una ciudad que vive en las épocas de calor, cuando están habitados o bien por turistas que alquilan dichos apartamentos o por propietarios que la tienen de segunda residencia. Una ciudad apagada más de 6 meses al año.

"Dicho esto, que no es un modelo de ciudad que nosotros aspiramos, ahora nos viene muy bien tener ese parque de viviendas vacías, ya



Canet d'Emberenguer playa -Imagen propia

que, la población está comprando las viviendas de Canet Playa para habitarlas todo el año (por la demanda de vivienda que exige la Giga factoría de Volkswagen). Las urbanizaciones aquí, con más o menos éxito era para que los vecinos que vinieran pudieran establecerse durante todo el año (...) poco que ver con zonas como Cullera o Gandía".

"El ayuntamiento tiene la capacidad de impulsar más o menos un PAI, pero son los agentes urbanizadores quienes deben proponerlo." En el caso de Sagunto los agentes urbanizadores fueron empresas privadas o en otras ocasiones los propietarios del terreno. Nunca fue el ayuntamiento quien impulsó estas urbanizaciones.

En cuanto a la densidad "Una ciudad diversa, no solo porque existen dos núcleos de población, sino porque conviven unifamiliares con vivienda plurifamiliar, con viviendas de una planta más primer piso (...). Es positivo que en cada zona haya de todo, que no sean zonas donde hayan solo unifamiliares o zonas donde haya solo gran densidad. Es positivo para que se vaya desarrollando de forma coherente. (...)



Puerto de Sagunto, plaza "Mare Nostrum". Diferentes tipologías. Tejido Mixto - HACER FOTOGRAFÍA PROPIA

Tenemos una ciudad muy buena para que haciendo pocas cosas consigamos llegar a la ciudad, que comentabas, de los 15 minutos". La ciudad de 15 minutos propuesta en 2015 por el urbanista Carlos Moreno busca abordar los desafíos urbanísticos del siglo XXI con un enfoque en los servicios. Se busca una ciudad donde el ciudadano tenga los servicios diarios, -supermercado, farmacia, trabajo etc.- a menos de 15 minutos de su vivienda. Para ello, el tejido mixto y la densidad son las partes más relevantes de la ecuación.

INTEGRACIÓN Y PAI FUSIÓN

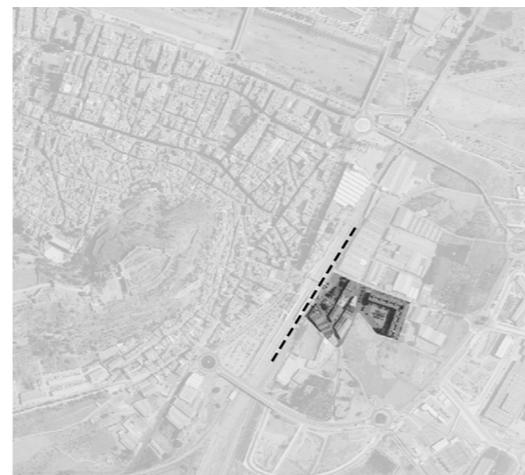
El PAI Fusión no está prolongando ninguno de los dos núcleos existentes en Sagunto; se encuentra rodeado por PAI's sin urbanizar. El barrio más cercano de "Puerto de Sagunto" es el barrio de Baladre, mientras que el más cercano del casco histórico de Sagunto es el barrio de Bajo Vías. Ambos barrios del extrarradio de sus centros poblacionales son barrios marginales. Se trata de barrios construidos en su totalidad por vivienda social o pública en los años 80. En ambos casos, los barrios ya están separados del tejido urbano por infraestructuras. Ba-

ladre esta separado por la carretera, CV-320 dirección Valencia, muy transitada a gran velocidad (imagen; Esquema Baladre); mientras que, Bajo Vías, como indica el nombre, esta separado del núcleo saguntino por las vías del tren (imagen; Esquema Bajo Vías). En ambos casos no existe más tejido urbano conectado sino es cruzando de estas barreras.

"El PAI Fusión no es una continuación urbana, existen otros PAIs que sí, como pueden ser el Macro sector 5 que conectaría a Baladre con la actual zona comercial. Estos no han tenido el mismo impulso ni por parte de la administración pública ni por parte privada. En cambio el PAI Unión fue construido por silencio administrativo lo que significa que sí que ha tenido apoyo por parte de la administración." En el PAI Fusión era clave el impulso político de Compromís que es el opuesto ideológico de Iniciativa Portaña. "Hay otros partidos como el mío, Partido Socialista, o el Partido Popular, que entendemos que cada núcleo tiene su idiosincrasia y hay que hacer una ciudad diversa. Hay intención de desarrollar los PAI's que conectan Bajo Vías y que conectaría Sagunto y PAI Fusión. Una vez se desarrolló PAI



Esquema Baladre - (dibujo propio)



Esquema Bajo Vías - (dibujo propio)



- BAJO VÍAS
- MACRO SECTOR 5
- BALADRE

-Bajo Vías, PAI Fusión, Macro Sector 5, Baladre - Visor Fototeca.

se aboga por completar la trama. No hay vuelta atrás y más con el crecimiento industrial actual. Prueba de ello, es que después de tantos años sin conectar esta zona, ahora sí acabamos de aprobar el Macro sector 5 ". Este sector es continuo a Baladre y permite constarse con la zona relacionada con el polideportivo.

SITUACIÓN ACTUAL BALADRE Y BAJO VÍAS

Baladre es un barrio construido totalmente con vivienda pública, que pertenece a la administración pública, a diferencia de la vivienda social que no pertenece al ayuntamiento. La vivienda social recibe ayuda del estado cuando se adquiere, pero el propietario es quien la adquiere.

El concejal de urbanismo defiende que el barrio ya está integrado en la trama urbana, y que lo necesario para integrar a la población de Baladre es hacer un trabajo social coherente. La administración va a hacer una inversión para renovar las viviendas y va a crear un programa social para evitar que Baladre siga siendo considerado un barrio marginal.

"Respecto a Bajo Vías, fue un error ubicar un bloque social justo detrás de las vías del tren. Este barrio está rodeado entre las vías y las naves industriales, no tiene conexión fácil con la ciudad. Para cualquier urbanista o persona de servicios sociales fue un error por la fácil marginalización de un sector de población con pocos recursos. Es un error que aún podemos atajar. Lo mejor que podemos hacer es hacerlo desaparecer. Reubicar a los habitantes de esta zona y derribar el edificio (...) pero no se va a hacer. El EVA acaba de renovar todas las viviendas". La integración de la ciudadanía de Bajo Vías no pasa por una mayor calidad en las viviendas sino por la integración en la trama urbana y la ayuda de los servicios sociales. Para poder integrarlo en la trama del casco histórico de Sagunto se deberían soterrar las vías del tren quitando la barrera física. Con este movimiento se busca una intervención social, que este barrio tenga más afluencia del resto de partes de la ciudad para combatir la guetificación. Solo con la eliminación de la barrera física no es suficiente pero sigue siendo un paso necesario para la integración social y física de este barrio. De cualquiera de las maneras no va a haber un desembolso para soterrar las vías.

Las únicas edificaciones construidas en el PAI Fusión no han llegado a ser una zona guetificada. Javier explica esta situación de las viviendas en mitad del PAI. *"Los bloques de viviendas construidas en el PAI Fusión son de vivienda social, la ley valenciana no permitiría no construir estas viviendas sociales, a pesar de que el PAI Fusión es algo paradigmático por su injustificación y aislamiento. Fueron los únicos edificios construidos durante mucho tiempo. Encontramos dos bloques de viviendas aisladas de la ciudad y por lo tanto del tejido urbano. Por "suerte" estos bloques de vivienda recayeron en familias con un poder adquisitivo medio."* Estas familias se podían permitir con vehículo privado. Para poder desplazarse, un bien necesario al vivir en una zona tan aislada.

JERARQUIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS PAISAJES IMPERFECTOS.

En el PAI Norte de Palencia las primeras viviendas construidas han sido las más alejadas al núcleo de la ciudad. Esto se debe simplemente en que son parcelas privadas y el ayuntamiento no puede priorizar construir

unas antes que otras. *"La administración no puede conseguir que se construya con más sensatez"* Comentaba Javier. *"En casos como en el Macro Sector 6 comprado en su totalidad por la antigua Astroc, un agente urbanizador, es más fácil negociar para que las parcelas se deberían construir primero y que no hayan salpicaduras de edificios en la urbanización. En los PAIs tanto al Norte de Palencia como Fusión el agente urbanizador principal recibió muy pocas parcelas por lo que la coordinación era complicada."*

Volviendo al PAI Fusión también tiene problemas porque no está totalmente recepcionado por el ayuntamiento, sino que el agente urbanizador es el responsable de mantenerlo. *"Se que es un poco raro, -confiesa el concejal- pero desde 2007 tenemos el PAI sin recepcionar en su totalidad. Para ello se deben ejecutar desdoblamientos en las carreteras, al final lo harán los nuevos compradores y no los de 2007 que cayeron en banca rota"*.

COSTES PAISAJES IMPERFECTOS.

En el trabajo *"Costes de la ciudad vacía"* de Eric Gielen y Sergio Palencia, esta desglosado los gastos que suponen este tipo de PAI's. Usa como ejemplo el PAI Norte de Palencia, concluyen que es un gran gasto para las arcas municipales sin beneficio. Los gastos pasaban desde la limpieza, el alumbrado público etc. *"Hay varios paisajes imperfectos dentro de nuestra ciudad."* -comenta Javier y destaca que hay paisajes imperfectos en zonas industriales.- *"Parc Sagunt 1, la zona industrial, esta consolidada pero muchas parcelas siguen vacantes hasta el día de hoy. Me gustaría llamarlos Paisajes imperfectos industriales. Tienen los mismos tipos de gastos como el alumbrado. Pasa lo mismo con Cami la mar, Zona industrial que ha pasado ahora a segundo plano por la entrada de la Volkswagen, pero que solo hay que darse un paseo por esa zona para darse cuenta que están todos los servicios desarrollados y no están sirviendo a la ciudadanía. Para intentar ahorrar en estos servicios, se nos pregunta, porque se iluminan estas zonas, los paisajes imperfectos industriales; es por obligación legal. Cómo se considera solar deben tener estos*

servicios." La legislación obliga a tener un alumbrado público al considerar que hay una parcela urbanizada.

"Volkswagen puede transformar estos paisajes imperfectos en perfectos, bueno, en perfectos no. Puede transformarlos en zonas urbanas como en el resto de la ciudad. Estoy seguro de que cuando estuvieron comparando cuál era el mejor lugar para asentar la gigafactoría, la empresa no ha tenido en cuenta la capacidad de crecer que tenemos, pero sin duda es un valor. Igual que en el gobierno de 2005 se esperaba que la industria trajera 30.000 puestos de trabajo, está pasando algo parecido. Leí que en el Levante se van a generar 30.000 puestos de trabajo. A veces no sé de dónde salen estas estadísticas". La realidad es que hay muchas incertidumbres y mucha especulación. *Actualmente se pueden construir 15.000 viviendas sin desarrollar un PAI más, hay capacidad para dar vivienda a 35.000 personas. "Falta construir las viviendas y desde el ayuntamiento estamos notando cómo se están llevando a cabo estas construcciones. Es muy complicado que sigamos teniendo paisajes imperfectos si Volkswagen sigue adelante"*.



- Cami la mar - Google Earth



■ Zona industrial de Vallada
■ Zona residencial de Vallada

- Vallada -Fototeca

CONSEJOS PARA OTROS MUNICIPIOS.

“Lo mejor es que recen”, dice Javier Raro con el entrecejo fruncido y un tono irónico. “Sagunto se desarrolló urbanísticamente apoyado en el crecimiento de la industria. Si se urbaniza sin un argumento racional mantenido en el tiempo, es muy difícil que estas zonas se ocupen”. El ejemplo opuesto que nos proporciona el concejal es Vallada, municipio del sur de la Comunidad Valenciana, con mala conexión, que tiene la imagen de una zona industrial gigante en proporción. La zona industrial es la mitad de Parc Sagunt I, siendo un municipio de 3.036 habitantes en 2018, mientras que Sagunto tiene 65.699 habitantes. “La zona urbanística de Sagunto se apoya en tener una ciudad consolidada, un puerto marítimo importante, conexión fácil a la autopista, conexión férrea y pasado industrial, lo que hace tener un polígono industrial con importancia. Las zonas que hayan sido por pelotazos lo van a tener difícil, se debe concienciar que no se van a completar y que se debe revertir. Sé que es una decisión muy difícil por los intereses particulares y privados, pero es lo que se debe hacer en esta situación. *No todo el mundo por mucho que rece va a con-*

a conseguir consolidar sus espacios”.

CONCLUSIÓN.

A pesar de que no hubo especulación urbanística, ha sido el interés político quien ha generado este paisaje y no el mercado natural. Vemos cómo la administración municipal no es capaz de regular dentro del PAI qué edificios deberían construirse antes para empezar a construir las viviendas más cercanas al tejido urbano y no crear vacíos en mitad de la ciudad. Se demuestra lo rígida que es la administración al obligar a crear vivienda social en un lugar sin servicios ni facilidades para los más vulnerables y el poco margen que existe para, una vez detectado un problema, como es el gasto excesivo en alumbrado en los paisajes imperfectos industriales, poder tomar medidas para solucionarlo.

Por último, tenemos un abanico de curiosidades sobre la situación de Sagunto extrapolables a otros paisajes imperfectos, como es la situación del PAI Fusión, que no está totalmente bajo el mando del Ayuntamiento, y la existencia de bloques de vivienda en el centro del PAI o la búsqueda de

integración del PAI al tejido urbano y la de los barrios marginales. El punto más importante de esta entrevista es entender que Sagunto tiene la posibilidad de crecer gracias al potencial industrial dado por las diferentes infraestructuras, sin estas los paisajes imperfectos serán mucho más tiempo imperfectos por no decir eternos.



- PAI Fusión - Fotografía propia

3.3.2 Ciudadanos de la ciudad Non nata.

Entrevista a Juan Pedro Escribano, propietario de la puerta 8 del edificio de viviendas de la calle Mallada, presidente de la comunidad de vecinos en el PAI Fusión.

En esta entrevista se trata de cómo ha sido el proceso de adquisición de la vivienda social en un paisaje imperfecto, de cómo ha vivido estos años en un paisaje imperfecto, sus pros y sus contras. La entrevista se ha realizado en el rellano del bloque de viviendas de la calle Mallada.

Acerca de la adquisición de la vivienda, Juan Pedro nos comenta: "Yo lo compré bajo planos y, a pesar de ser un bloque de viviendas protegidas, nos costó 126.000 euros, vivienda más aparcamiento, con unas calidades muy malas. Hubo muchas dudas sobre si se iba a construir una vez nosotros ya habíamos dado la entrada. Tengo entendido que hubo gente a la que no le construyeron su edificio y no le devolvieron la entrada". "En el proceso del diseño, nosotros queríamos cambiar algunas cosas de nuestra vivienda bajo pla-

nos; hacer una habitación más grande y esas cosas, pero no nos dejaron. Fue un trato espantoso. Lo que más me molestó es que, una vez construido el edificio, bajaron mucho los precios. Cuando nosotros lo compramos, nos costó 30.000 euros más que a la gente que compró dos años después".

"Una vez empezamos a vivir en el edificio, nos dimos cuenta de que las calidades del edificio son mucho peores de las que teníamos acordadas. Son tan malas que escuchamos a los vecinos cualquier movimiento que hacen, y hay tantos errores constructivos que se nos suele inundar el garaje. Al final, hemos llevado a juicio a la empresa del promotor. Tenemos hasta vídeos de cómo se cuele el agua en el garaje y en los trasteros, y otros defectos. No sé cómo hemos perdido el juicio. Es un desastre."

Ante la pregunta de cómo decidió comprar la vivienda, su respuesta fue sincera: "Nos vendieron la moto, nos dijeron que esto iba a ser una nueva ciudad, que iba a construirse todo", dice Juan Pedro con resignación. "Se supone que en esa parcela" (dice señalando una parcela vacía) "iba a haber un Mercadona y en esa otra que solo se ve



- Avenida Mallada, PAI Fusión - Foto propia

el esqueleto del edificio iba a ser para viviendas de lujo. Ahora está abandonado, iba a ser un edificio increíble”.

"Yo antes vivía en el Puerto de Sagunto, pero decidimos venir aquí, se supone que se podía vivir mejor una zona más moderna, con mejores calidades."

COMUNIDAD VECINAL y VIDA SOCIAL

"Mi mujer y yo lo llamamos el Montepinar dos" (refiriéndose al edificios de la popular serie de televisión "La que se avecina". La serie gira entorno a los vecinos que siempre discuten entre ellos). "La gente no va a las juntas pero se quejan de todo. El de arriba mío, es de alquiler, no ha pagado la cuota ni al propietario, el de abajo se le escucha todo cuándo habla por teléfono... yo ya no puedo más. Estoy pensando en vender el piso y ver si puedo irme a vivir a un adosado." Existe un grupo de WhatsApp entre los vecinos de la comunidad donde hablan asiduamente, de hecho, mi llegada a la comunidad para hablar con ellos era sabido por todos. La relación entre ellos, a pesar de no ser buena con Juan Pedro es mucho más cercana

tre ellos, a pesar de no ser buena como deja ver Juan Pedro, es mucho más cercana a la que tenemos en la ciudad compacta. Cada es vez más común, especialmente en las grandes ciudades, no conocer a los vecinos de nuestro propio bloque de viviendas.

LAS PLAGAS.

"Sí que es cierto que se ven muchos conejos y algunas ratas. No recuerdo a quien le llegaron hasta el balcón pero eso no me preocupa, se ven de lejos. Lo que sí me da rabia, son que dependiendo la estación existen plagas de pulgas y garrapatas. El ayuntamiento dice que ellos no deben fumigar que deben hacerlo los dueños de las parcelas privadas y estos no hacen lo suyo. Lo único que quieren los propietario es vender las parcelas, de hecho, esta todo lleno de vayas publicitarias donde se anuncia las propias parcelas."

Cuándo le pregunté por las ventajas o desventajas que ha experimentado al residir en esta zona en comparación con otras áreas más construidas me respondió *"La tranquilidad que hay aquí es increíble, no hay ruido, puedes pasear los perros sin*



- C/ Metge Jose Borrajo , PAI Fusión - Foto propia



- C/ Diputat Juan Villalba , PAI Fusión - Foto propia

correa." -Enseguida comenzó a hablar de sus inconvenientes. "Pero lo malo es la suciedad. Hace un par de años sí que pasaba la basura todas las semanas y limpiaban la suciedad de las calles. Hay mucha por poco que haya viento, la acera se llena de maleza y con las vallas que han puesto a las parcelas se queda la basura entre la valla y la acera. Eso no debe estar así. Además ahora si se funden las bombillas no las cambian o tardan mucho y nos sentimos abandonados. Estamos cada vez más desentendidos. Yo pago mis impuestos de basura, de luz, el IVA y todo no tiene sentido que pagué la basura en tres facturas distintas y que luego tenga así las calle."

Le pregunté por los conflictos con el ayuntamiento, acerca de unas torres eléctricas que se mantuvieron una vez construidas las viviendas del PAI. *"Cuando urbanizaron, se ve, que pusieron todos los tubos necesarios para pasar los cables pero no llegaron a soterrar el tendido eléctrico. Nos quejamos inmediatamente al mudarnos aquí, pero no llegamos a nada. Fue al construir el "Vida Nova", cuando empezaron a soterrar un parte de las torres ese fue el punto de inflexión. Empezamos a hacer mayores protes-*



- Torres de alta tensión - aysagunto.es



- Pleno de Sagunto - aysagunto.es

tas, fuimos al pleno y otros ciudadanos nos apoyaron. Gracias a las protestas ya más fuertes sí que conseguimos que se soterraran, al menos esta calle, al final de la avenida sigue estando la torre eléctrica, pero ya no molesta."

La realidad, es que, el ayuntamiento llegó a un acuerdo con la empresa Endesa y el agente urbanizador. El ayuntamiento pagó 477.000 de euros para soterrar las torres de alta tensión. Este trabajo teóricamente es del agente urbanizador pero estaba en quiebra.

FUTURO del MACRO SECTOR III

"Parece que han vuelto a construir, pero no sé a quién meterán ahí" Esta frase demuestra la extrañeza de los habitantes del PAI Fusión de que otros compradores quieran vivir en un paisaje imperfecto. *"Si hay suerte, construyen un poco más y conseguimos tener un "Mercadona" cerca. Yo realmente quiero irme de aquí, pero por los vecinos. Lo que pasa, si vendiera la casa no ganaría suficiente como para recuperar todo lo que he invertido. Además, con lo caro que esta*

la vivienda ahora mismo, vendo esto y no encuentro ningún sitio donde irme a vivir, menos a un adosado sin vecinos, que es mi objetivo."

COMPRADORES ACTUALES

"Si ahora pudiera hablar con la gente que vaya a comprar en esta zona -dice Juan Pedro- "le diría que tenga cuidado con los vecinos que le tocan. Los va a tener más cerca de lo que le gustaría. Lo de no tener "Mercadona" tampoco es tan importante, a mi no me importa tener que usar el coche todos los días, pero que sepan que lo van a tener que hacer." Es curioso pensar que lo que más le está molestando del Paisaje Imperfecto a Juan Pedro son el tipo de relaciones sociales que existen. Me hace recordar cuando Jane Jacobs escribe en "Vida y muerte de las grandes ciudades" acerca de la necesidad de grandes ciudades para los más intelectuales. Explica que ciertas mentes brillantes en una ciudad de 2 millones de personas pueden encontrar a dos o tres personas que las entienda, pero que en una ciudad pequeña es difícil encontrar a gente que le comprenda o que tengalos mismos gustos, aficiones y compartir vida social. En los paisajes imperfectos solo están tus vecinos.

EI PAPEL DEL AYUNTAMIENTO

"Que vuelvan a cuidar esta zona. Como te he dicho antes, yo pago mis impuestos como cualquiera para limpieza, basura, luz pública, etc., y no estoy recibiendo estos servicios por parte del ayuntamiento. Estamos más abandonados. No sé si construyendo más edificios volverán a cuidar esta zona", argumenta Juan Pedro.

Según he hablado con el ayuntamiento después de esta entrevista, él niega que se haya hecho cualquier cambio en la limpieza y los servicios.

CONCLUSIONES.

Con la llegada de la crisis la calidad de las viviendas bajó drásticamente, a lo que se suma que la difícil venta de los inmuebles que obligó a bajar los precios, en este caso 30 000 euros en menos de 2 años. Al no estar totalmente recepcionado, como pasa en otros paisajes imperfectos, varias tareas del agente urbanizador se le transpasaron al ayuntamiento. En Sagunto estuvieron obligados a soterrar los cables de alta tensión para una vida digna de sus vecinos con dinero



- Vivienda en construcción, PAI Fusión, 2024- Foto propia

público además de mantenimiento de ciertas partes del PAI. Desde el punto de vista sociológico, el hecho de estar aislados les ha dado una mayor interacción entre los vecinos. Lamentablemente, al menos desde el punto de vista del entrevistado, esta no ha sido buena. Es más difícil tener buenas relaciones cuando son sin elección.

La mayor crítica al paisaje en sí es hacia las plagas, la falta de limpieza al estar en una zona tan rural y la falta de servicios (como un Mercadona), a pesar de que estas críticas queden en un segundo plano tras las quejas de los vecinos. Lo mejor del lugar, casi llegando a compensar para algunos usuarios, es la tranquilidad de estos paisajes.

Lo que podemos contrastar respecto a la entrevista al ayuntamiento son los servicios que da el ayuntamiento en cuanto a limpieza y mantenimiento del lugar. Según el ayuntamiento, en este PAI, a pesar de ser menos rentable hacer sus limpiezas, se realizan. Los vecinos se quejan justamente de que actualmente han dejado esas obligaciones al margen.



- Avenida Mallada, PAI Fusión - Foto propia

3.4. Futuro del caso de estudio.

En primer lugar, analizamos el mercado inmobiliario del municipio comparando el precio de las viviendas en el PAI Fusión con el resto de Sagunto. Utilizamos la información analizada y las nuevas noticias que conciernen al PAI y al conjunto de Sagunto para teorizar sobre el futuro del PAI Fusión, incluyendo noticias como la gigafactoría de Volkswagen y la apuesta por los bloques de VPP en el PAI Fusión.

Para el análisis del mercado de compra-venta de inmuebles, se van a comparar las tipologías encontradas en venta en el **PAI Fusión**: apartamento de obra nueva de VPP adquirido a través de fondos "Next Generation", apartamento de segunda mano y adosado. El análisis se expresa a través de las imágenes anexas a la derecha del texto, que corresponden a las áreas analizadas.

Existe también la posibilidad de alquiler de obra nueva ofrecido por PYMESA: una vivienda de 94 m² por 997 euros al mes. Este caso no lo comparamos por salirse de la normalidad del mercado.

PAI FUSIÓN



OBRA NUEVA, VPP



69 m² construidos
19 m² de terraza
Vivienda de protección oficial
2º piso bloque de viviendas

148.822 €

PAI FUSIÓN



140 m² construidos
Segunda mano.
4º piso bloque de viviendas

149.000 €
1.064 €/m²

ADOSASDO



146 m² construidos
Obra nueva.
Adosados.

310.000 €
2.123 €/m²

En el **PAI "Norte del Palancia"**, se encuentran viviendas de obra nueva, en la zona oeste y nada en el este que esta mucho menos consolidado, siendo las dos zonas paisajes imperfectos. No se encuentran bloques de vivienda de obra nueva por lo que se ha comparado dos apartamentos de segunda mano que a estén en el zonas totalmente consolidadas.

Los adosados de obra nueva, de la zona más oeste del PAI, son de un precio similar en ambas zonas aunque el precio del metro cuadrado es superior en el del PAI Fusión. Es algo lógico cuando pensamos que ambas viviendas están en paisajes imperfectos.

Hemos elegido dos viviendas de segunda mano de un precio similar al encontrado en el PAI Fusión. La observación es que el tamaño de los apartamentos del PAI Fusión es mucho mayor y son edificios más nuevos. En esta tipología sí que existe un agravante en el paisaje imperfecto en comparación con zonas consolidadas. Los edificios del paisaje imperfecto se ofrecen por el mismo precio que edificios en peor situación pero en zonas consolidadas.

NORTE DEL PALANCIA



ADOSASDO



193 m² construidos
Obra Nueva
Adosados

318.000 €
1.648 €/m²

NORTE DEL PALANCIA

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO



93 m² construidos
Segunda mano,
2º piso

150.000 €
1.613€/m²

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO



74 m² construidos
Segunda mano,
3º piso

130.000 €
1.757€/m²

En el núcleo urbano de Sagunto no existe apenas terreno disponible para obra nueva, por lo que la comparación con espacios totalmente integrados en la trama urbana se hace exclusivamente con el núcleo urbano de **"Puerto de Sagunto"**. En esta zona sí que encontramos las tipologías de apartamento de obra nueva, vivienda de segunda mano y adosado, aunque no de obra nueva, sin estrenar del año 2022.

El apartamento en bloque de viviendas del Puerto de Sagunto presenta un precio acorde, más elevado que los apartamentos VPP que se ofrecen en el PAI Fusión, como es lógico.

En las viviendas de segunda mano seguimos encontrando que las viviendas del PAI Fusión tienen un precio menor por más metros cuadrados.

Los adosados de Puerto de Sagunto, sin ser completamente de obra nueva, tienen un precio ligeramente superior por metro cuadrado. La diferencia de precio no es relevante. Se puede concluir que los adosados no se ven afectados por estar en un paisaje imperfecto.

PUERTO DE SAGUNTO



OBRA NUEVA



95 m² construidos
Obra nueva,
3º piso

189.000 €
1.989€/m²

PUERTO DE SAGUNTO

VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO



135 m² construidos
Segunda mano,
2º piso con ascensor

160.000 €
1.182€/m²

ADOSASDO



153 m² construidos, 110 m² útiles
Obra de 2022
Adosados

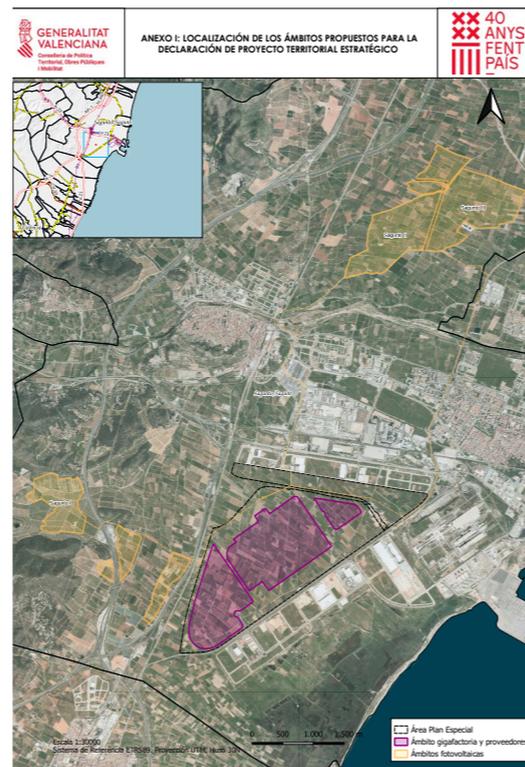
326.000 €
2.131 €/m²

Las conclusiones que obtenemos al comparar el mercado son, en primer lugar, que vuelve a existir actividad en el PAI Fusión, como se demuestra con la construcción de viviendas de obra nueva. En segundo lugar, los precios de venta de las viviendas de obra nueva de adosados son similares a los del resto del municipio a pesar de no estar integrados en la trama urbana. En tercer lugar, los apartamentos de segunda mano ofrecidos en el PAI Fusión son notablemente más económicos que los ofrecidos en el resto del municipio, tanto en el Norte del Palancia como en Puerto Sagunto.

Ante la duda de si la actividad inmobiliaria actual es suficiente para consolidar el PAI Fusión, hacemos un cálculo aproximado de las personas que puede llegar a atraer la gigafactoría. No sabemos con exactitud cuántos serán los puestos de trabajo generados por la factoría y mucho menos los generados de forma indirecta. Las estimaciones de puestos directos, según el concejal, son de 5.000 trabajadores. Lo que sí podemos estudiar con más certeza son las unidades de vivienda disponibles en los paisajes imperfectos de Sagunto. El PAI Fusión se diseñó para 3.100

viviendas, actualmente, cuenta con dos edificios residenciales, cada uno con 30 viviendas, junto a 22 viviendas unifamiliares. Por lo tanto, aún queda por edificar un total de 3.018 viviendas. En el PAI Norte del Palancia, se cuenta con una capacidad de 1.503 unidades de vivienda, de las cuales ya hay 107 viviendas edificadas. Siguen sin construirse 1.393 unidades de vivienda en el SUP-2, por lo que queda un total de 4.411 viviendas por construir en los paisajes imperfectos. En una gran aproximación, si se generan 5.000 puestos de trabajo, haciendo una contabilización de 1 trabajador por 1 vivienda, se completarían los PAIs. Evidentemente, es una aproximación burda; muchos de los trabajadores ya pueden tener vivienda en Sagunto, vivir en un municipio cercano como Puzol, o comprar una vivienda ya construida. Por otro lado, estarían los puestos indirectos no contabilizados. Se puede entender que ambos PAIs dejarían de ser paisajes imperfectos poco consolidados; no es necesario completar todas las parcelas, pero sí lograr una densidad mínima para crear un tejido comercial y social que permita considerarlos consolidados.

El ayuntamiento esta apostando por diferentes formas para conse-



Proyecto Territorial estratégico, Gigafactoría de VOLKSWAGEN

guir consolidar este PAI. La primera es la creación de VPP. "La Secretaría Autónoma de Vivienda y Función Social ha informado al Ayuntamiento de Sagunto que han sido designadas dos parcelas municipales que serán cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento de Sagunto para que formen parte de la 2ª Fase del Programa 6 de colaboración público-privada en el marco de los Fondos Europeos Next Generation. La finalidad de esta cesión es la construcción de vivienda protegida asequible en los dos solares del barrio Fusión de Sagunto, donde se tiene previsto construir aproximadamente 283 pisos" -Ángel Torres, Periódico Levante EMV.

La otra apuesta para consolidar es la construcción de un IES en el borde colindante con el PAI Fusión, como se marca en la imagen de la derecha. Esta dotación de servicios en la zona intenta hacer más atractiva la zona a ojos del mercado, inversores y compradores.

Con una administración consciente del problema de los paisajes imperfectos y con la posibilidad de crecer en población se puede atajar estos conseguir que se consoliden, que aporten a la ciudad.



Parcela futuro IES

PAI Fusión 2023 - Collage propio

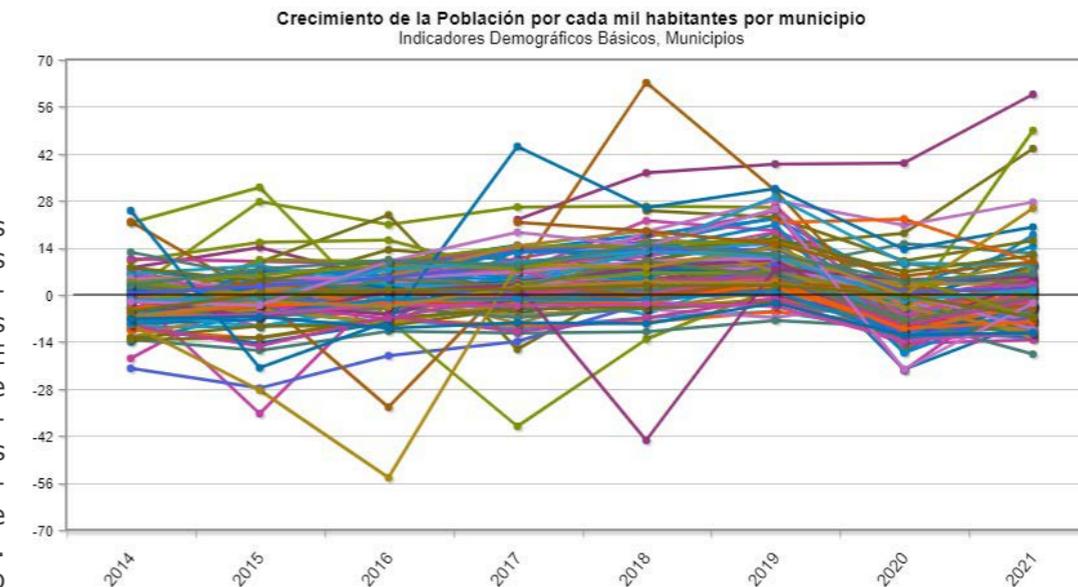
4. Nuevo planeamiento a la luz de la post burbuja.

Fuera del caso de estudio, vamos a explicar varias de las posibles vías que pueden crecer los municipios a la luz de la post burbuja.

4.1 Prioridad de nueva construcción, viviendas vacías.

El primer punto es si tenemos la necesidad de construir más viviendas de obra nueva. Si nos basamos en los datos demográficos de los 50 municipios que proporciona el INE vemos que la media es ligeramente ascendente en los municipios. ¿Existen suficientes viviendas ya construidas para este crecimiento moderado? Según datos del INE hasta un 14,4% de las viviendas están vacías actualmente. Este dato se ha obtenido comparando el consumo eléctrico de las viviendas.

"Las viviendas vacías se encontraban en 2021 con mucha mayor proporción en municipios pequeños. Así, los de menos de 10.000 habitantes, en los que residía el 20,3% de la población

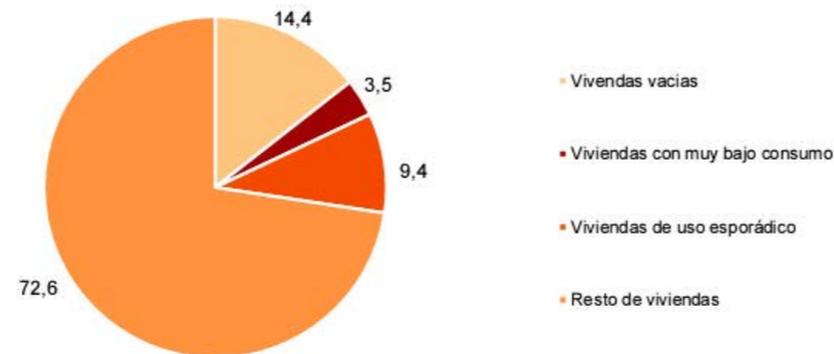


total, registraron el 45,0% del parque de viviendas vacías. Por el contrario, las ciudades de más de 250.000 habitantes, donde residía el 23,8% de la población, solo contenían el 10,5% del total de viviendas vacías.” (Censos de Población y Viviendas 2021 Resultados sobre Hogares y Viviendas)

A pesar de que la mayoría de ciudades mayores de 150.000 habitantes no suplen su crecimiento con la salida al mercado de las viviendas vacías, hay excepciones; “Atendiendo solo a las 30 ciudades con más de 200.000 habitantes, los mayores porcentajes se dieron en Santa Cruz de Tenerife (17,3%), Vigo (15,1%) y A Coruña (14,7%)” (Censos de Población y Viviendas 2021, Resultados sobre Hogares y Viviendas). Es necesario analizar el número de viviendas vacías de cada población para abordar el problema de la vivienda en cada municipio.

Con un crecimiento lento y con el parque de viviendas vacío en las poblaciones menores de 10.000 habitantes, la necesidad de vivienda nueva es nula en muchos municipios. Depende de cada municipio intentar promover las viviendas en los paisajes imperfectos o enfocarse en las viviendas vacías.

Viviendas según consumo eléctrico a 1 enero 2021



Distribución de las viviendas vacías por tamaño de municipio

Tamaño del municipio	Población residente en viviendas familiares	% respecto total población	Total viviendas	Viviendas principales	Viviendas vacías	% Vacías respecto a totales	% respecto del total de viviendas vacías	Viviendas vacías por 100 hab.
TOTAL	47.066.972	100,0	26.623.708	18.539.223	3.837.328	14,4	100,0	8,2
< 1000	1.438.179	3,1	1.662.704	645.660	551.377	33,3	14,4	38,3
de 1.001 a 10.000	8.112.560	17,2	5.434.721	3.208.264	1.173.031	21,6	30,6	14,5
de 10.001 a 50.000	12.664.514	26,9	7.155.467	4.855.841	995.782	13,9	25,9	7,9
de 50.001 a 250.000	13.671.370	29,0	6.912.547	5.304.726	714.065	10,2	18,6	5,2
Mayores de 250.000	11.180.349	23,8	5.458.269	4.524.732	403.073	7,5	10,5	3,6

Municipios mayores de 10.000 habitantes según porcentaje de viviendas vacías

Municipio	Mayor porcentaje	Municipio	Menor porcentaje
Tías (Palmas, Las)	48,0	Valle de Egúés/Eguesibar (Navarra)	2,1
Mos (Pontevedra)	46,5	Pallejà (Barcelona)	2,4
Monforte de Lemos (Lugo)	40,0	Majadahonda (Madrid)	2,7

Estudio de viviendas vacías - INE

4.2 ¿Necesidad de nueva urbanización?

Al analizar el caso de Sagunto, con la entrada de más de 5.000 trabajadores, un hecho complejo de que se repita en otro municipio, vemos que sigue sin ser totalmente necesaria la construcción de nuevas urbanizaciones.

En los casos de las grandes ciudades, municipios con más de 250.000 habitantes, que presentan un crecimiento mayor que no se supe con las viviendas vacías o paisajes imperfectos, se debería retomar la idea de la ciudad jardín. Este modelo se basa en tener una ciudad central que conecta con ciudades satélite separadas por un cinturón verde. Las ciudades satélites deben ser autosuficientes con tejidos mixtos para no caer en ciudades dormitorio como en el modelo de Estados Unidos. De esta manera, los municipios menores podrían incrementar su crecimiento, combatiendo problemas como los paisajes imperfectos y disminuyendo la demanda de alquiler en las grandes ciudades, lo que reduciría los precios al haber más competencia.

Para que las viviendas de las ciudades satélites puedan competir con las viviendas de la ciudad principal debe tener una red de transporte público que salve las distancias de una manera cómoda y eficiente. Si la ciudad satélite se sigue sintiendo lejos de la vida cosmopolitana, de las grandes ciudades con mayor vida cultural y eventos, seguirá estando en desventaja y no será una opción para los compradores de las viviendas.

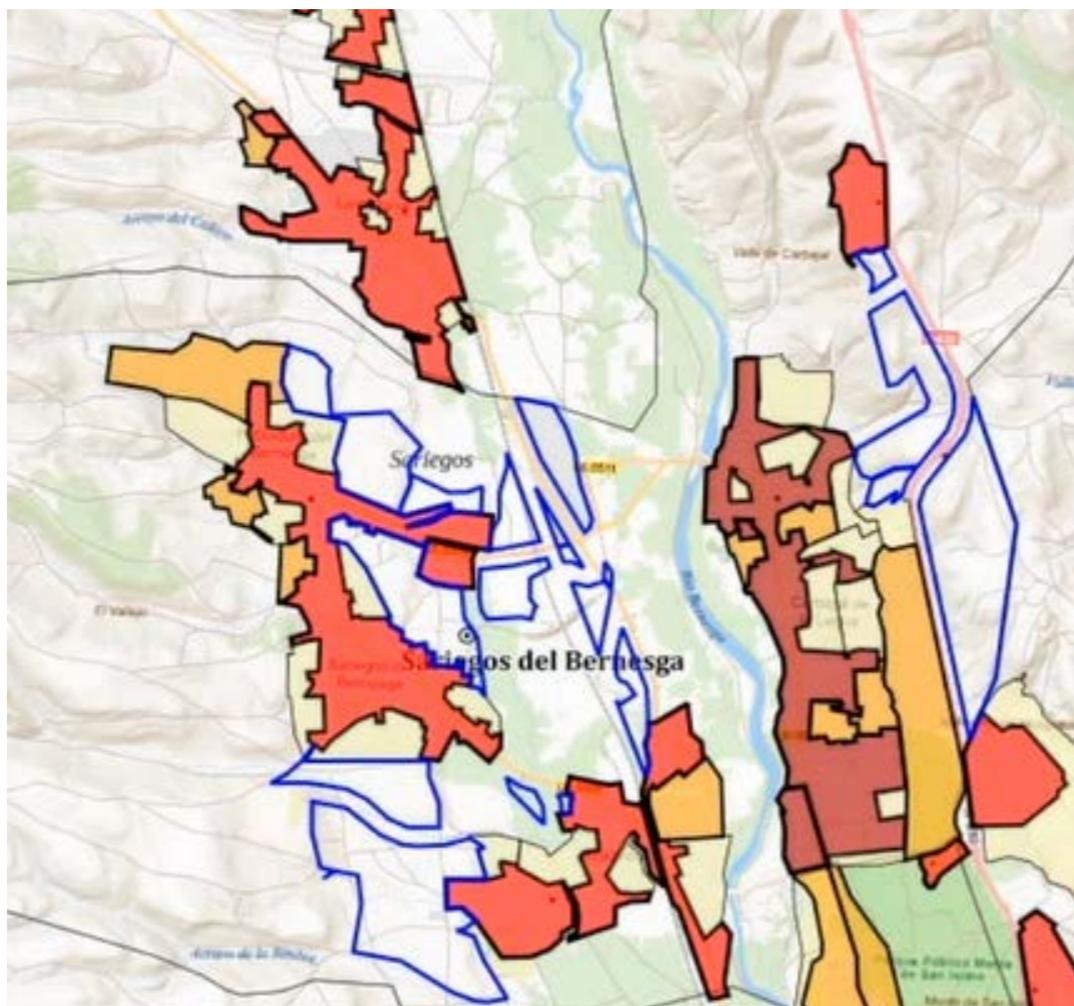
4.3 Conclusión ¿Densificar o desclasificar?

Densificar o recalificar el paisaje imperfecto. En los municipios donde los paisajes imperfectos no van a ser paisajes consolidados en mucho tiempo, ya que, o no tienen las características que pueden atraer a industria o convertirse en ciudades satélites. Se plantea la opción de recalificar el terreno a rural, es decir, volver a clasificar el suelo ahora urbanizable a terreno rural. La Ley de Regeneración Urbana de Castilla y León otorga esta herramienta a los municipios hasta el actual año, 2024 para los terrenos clasificados como suelos urbanizables en el marco de la Ley 5/1999. Este proceso se ha bautizado como “urbanismo de goma de borrar”, comenzó en 2016 y se puede hacer el cambio a los suelos que urbanizables no tengan una ordenación determinada aprobada. En los territorios de la España vaciada se recuperó terreno rural más que 28.000 Ha correspondientes aun terreno pensado para 500.000-1.000.000 viviendas.

Según De Santiago & Gonzalez (2021), "El urbanismo de

goma de borrar. Se trata de un urbanismo paliativo, una herramienta necesaria y pertinente, pero no suficiente. Necesitamos desarrollar otras herramientas que se combinen entre ellas. Podemos intentar incorporar urbanización invertida, análisis detallados de casos concretos, incluso con planeamientos aprobados. Hasta que punto sería beneficioso, incluso con indemnización, revertir varios procesos, cambiar el aprovechamiento y la concentración de edificabilidad. Es necesario un análisis caso por caso."

Otras comunidades autónomas han seguido la idea de Castilla y León, como son las Islas Baleares (Ley 12/2017) Castilla la Mancha, la Comunidad Valenciana (Decreto 86/2018 y Ley 1/2019, respectivamente) con las leyes "permite —no sin dificultades— revertir los procesos de reparcelación teniendo en cuenta el reparto de cargas y beneficios realizado entre los propietarios de suelo afectados." (González, 2021).



Sarios del Bernesga Castilla y León - Conferencia Isabel González

- Suelo Urbano Consolidado
- Sector en desarrollo
- Suelo descalificado

"El urbanismo de goma de borrar, siendo necesario, no es suficiente" - Isabel González. No es suficiente porque en 2024 muchos de los terrenos que se calificaron como urbanizables se han urbanizado y la transformación de este terreno en rural es muy radical. Como explica en "Clasificación y desclasificación de suelo: las dificultades del urbanismo de la 'goma de borrar' en el contexto de la resaca posterior a la crisis inmobiliaria. El caso del municipio de Sarios en el área urbana de León" (De Santiago Eduardo & González García Isabel, 2021). El proceso constaría de dos partes: la primera, indemnizar a los propietarios que pasarían de tener un terreno urbanizable a no urbanizable, y ante esta pérdida de capital, se les daría una plusvalía. La segunda parte consistiría en remover el asfalto y resto de elementos, buscando devolver el terreno a un estado lo más parecido al de antes de su urbanización. Este proyecto, sin embargo, es excesivamente costoso para su beneficio.

Otra dirección que pueden tomar los ayuntamientos, más sencilla y económica que la anterior, es cambiar las densidades de estas parcelas. Redensificar, podemos incrementar la densidad en uno de los puntos del

PAI con idea de poder cambiar la tipología de ciudad. Si concentramos las viviendas en un punto podremos utilizar el resto de parcelas como espacio público y hacerlo servir como tal para el resto de vecinos que actualmente solo ven parcelas vacías.

Una tercera vía para paisajes imperfectos con un grado de consolidación cero, o zonas de estos paisajes donde no haya llegado ningún tipo de construcción, es recuperar la figura de los terrenos urbanizables no programados. La idea es que la administración dirija el crecimiento del municipio en zonas más compactas y menos dispersas. Para ello, se calificaría parte del terreno como urbano no programado, por lo que dejaría de verse legislativamente como una parcela y, por lo tanto, los ayuntamientos podrían quitarle los derechos que gozó como parcela: alumbrado, mantenimiento y recogida de basuras. Se indemnizaría a los propietarios porque su terreno ya no tendría el privilegio de ser un terreno urbanizable, como en el primer caso. La indemnización por este cambio sería inferior a la del primer caso, al no llegar al punto de volver a ser un terreno rural. De esta manera, el ayuntamiento dejaría de desperdiciar

recursos económicos en estas zonas donde no hay vecinos que se beneficien. Aunque este desperdicio de recursos económicos a algunos municipios les parezca insignificante, debemos recordar que estas farolas llevan encendiéndose por más de 15 años. Además, se evitaría que incrementasen los gastos al evitar la posibilidad de que se construyera en la zona más alejada del paisaje imperfecto, alejada del núcleo. Con esta legislación, también existiría la posibilidad de reducir estos mismos gastos en los paisajes imperfectos industriales. En caso de que el municipio necesite crecer dentro de varias décadas, al dejar la infraestructura, sería necesario realizar varias reformas en estas zonas, pero no sería necesario construir unas nuevas.

Por otro lado, hemos visto en el caso de estudio que los paisajes imperfectos contienen usos, escasos y marginales, pero contienen usos que los habitantes podrían seguir disfrutando. Incluso recomendamos que los municipios sigan impulsando diferentes actividades en estas zonas. Algunos ejemplos destacables son los conciertos, ser parte de carreras deportivas o talleres de gratis.

En el caso de Sagunto, tanto el PAI Norte del Palancia como el PAI Fusión tiene viviendas de una forma desperdigada, sin orden, haciendo imposible recuperar el término urbano “no programado.” Un ejemplo de donde se podría pasar a terreno “urbano no programado” puede ser Burriana. En la imagen de la derecha se ha marcado en amarillo el paisaje imperfecto, poco avanzado, solo con movimientos de tierras. Tanto en el caso real como en el hipotético caso que hubieran avanzado las obras de urbanización (construcción de asfalto, acera etc.) se podría recalificar como terreno no programado, es decir, que el ayuntamiento no tiene obligaciones de servicios con el terreno y si en algún momento la ciudad necesita ese espacio podría pasarse a terreno urbanizable. No es necesario deshacer los trabajos realizados y se podrían utilizar para la ciudadanía.



Burriana- Visor Catastral -

Como se puede ver en la tabla ninguna de las propuestas consiguen arreglar el problema de los paisajes imperfectos totalmente. Hay diferentes maneras de intentar afrontarlo y es importante que se haga lo antes posible. Como hemos analizado el crecimiento de la ciudad no conseguirá completar estos paisajes en los próximos años, es por ello que debemos minimizar lo máximo posible sus prejuicios y para ello hay que ser conscientes de la existencia de ellos.

Conclusión, se debe intervenir legislativamente para minimizar los daños que ocasionan a los municipios. Una sola vía de actuación no es suficiente y se podrán usar varios métodos como redensificar y dejar parte como urbano no programado. Cada municipio tiene sus particulares, por lo que se hará un estudio específico. Además de minimizar los daños podemos encontrar maneras de darle beneficio a los paisajes imperfectos. Como se ha visto en el caso de estudio, puede ser un buen espacio para el arte urbano, jugar con los patines o hacer prácticas de coche, que en vez de ilegales puede ser impartidas por el municipio en sus talleres con niño, por ejemplo. En definitiva, servir a los vecinos.

Tabla resumen

PROPUESTA	SITUACIÓN	OBJETIVO	INCONVENIENTES
URBANISMO DE GOMA DE BORRAR	Urbanizaciones aún no terminadas.	Recalificar suelo urbanizable como suelo rural.	Necesario pero insuficiente para las zonas ya urbanizadas.
REDENSIFICAR	Paisajes Imperfectos	Subir la densidad de ciertas parcelas para poder liberar suelo para uso público de la ciudad.	Gran cantidad de espacio público para la población existente.
URBANO NO PROGRAMADO	Paisaje Imperfecto sin ninguna edificación	Recalificar parte del P.I. como no programado para poder crear una ciudad más compacta	Solo se puede utilizar en zonas sin ningún tipo de edificación. Aumento de la especulación al haber menos terreno.

Elaboración propia

BIBLIOGRAFÍA

- Capdepón Frías, Margarita (2015). Conflictos ambientales derivados de la urbanización turístico-residencial. Un caso aplicado al litoral alicantino. *Boletín de Asociación de Geógrafos Españoles N°71*, 31-57 - <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2273/2155>
- De Santiago Eduardo & Gonzalez García Isabel (2021) Clasificación y desclasificación de suelo: las dificultades del urbanismo de la «goma de borrar» en el contexto de la resaca posterior a la crisis inmobiliaria. El casodel municipio de Sariegos en el área urbana de León. *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Universidad Politécnica de Madrid*
- García Fernando M., Sánchez, Pedro F. y Giménez, Antonio (25/11/2022). *Planeamiento expansivo durante la burbuja inmobiliaria en la Región de Murcia y posibilidades de reordenación*. [Sesión de conferencia] 1º Jornada Paisajes Imperfectos UPV. <https://media.upv.es/#/portal/video/fbecb250-90e4-11ed-963e-71e0340580eb>
- Gaja i Diaz, F. (2012) *Decostruction La desconfiguración del litoral mediterráneo*. <https://acortar.link/vVRjY3>
- García-Montalvo, J. (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de undesenlace anunciado*. Barcelona: Antoni Bosch Editor.
- Gielen Eric & Palencia Sergio (25/11/2022). *Costes de la “ciudad vacía”*. [Sesión de conferencia] 1º Jornada Paisajes Imperfectos. <https://media.upv.es/#/portal/video/6f4d4980-90e5-11ed-963e-71e0340580eb>
- González I. (25/11/2022). *Urbanismo de goma de borrar*. [Sesión de conferencia] 1º Jornada Paisajes Imperfectos. <https://goo.su/JSnbeXt>
- Górgolas P. (2019) La burbuja inmobiliaria de la “década prodigiosa” en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción. *Art. Eure. N°45 Volumen 136 Universidad de Sevilla*.

Górgolas, P. (2017). *Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: una amistad peligrosa. Cuadernos de Investigación Urbanística nº 111. Instituto Juan de Herrera. Universidad Politécnica de Madrid.* <https://doi.org/10.20868/ciur.2017.111.3536>

León Rodríguez, R., & Temes-Cordovez, R. (2024). Tipologías de Desurbanización para una Ciudad Vacía. 5 AUOT | *RETOS Y OPORTUNIDADES EN UN CONTEXTO DE CRISIS CLIMÁTICA.*

López, I. & Rodríguez, E. (2010) *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010).* Madrid: Traficantes de Sueños.

Membrado Carles, J., Huete, R., & Mantecón, A. (2016). Urbanismo expansivo y turismo residencial noreuropeo en la costa mediterránea española. *Via Tourism Review*, 10. <https://doi.org/10.4000/viatourism.1416>

Méndez, R (2017). *De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. Revista de geografía Norte Grande, (67), 9-31.* <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200002>

Moya Fuero, A. (2015). Dynamics of change in the peri-urban landscape of Huerta de Valencia: the case of La Punta (Valencia) *WIT Transactions on Ecology and the Environment*. 192:123-131. doi:10.2495/ECO150121

Miralles, J. L. (2014). El darrer cicle immobiliari al País Valencià. O el progrés de la misèria. *Fundació Nexè.*

Norma Estado Español. (1998). Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *BOE No 89 de 14 de Abril de 1998.*

P.A.I. MACROSECTOR III Fusión (2007) Refundido del proyecto de homologación modificada. <https://goo.su/KBUUm>

Programa de actuación integrada macrosector III. PGOU. Sagunto Fusión (2008) Refundido Enero 2008. <https://goo.su/U8QFoJ>

Rodríguez, R., & Temes-Cordovez, R. (2024). Tipologías de Desurbanización para una Ciudad Vacía. 5 AUOT | *RETOS Y OPORTUNIDADES EN UN CONTEXTO DE CRISIS CLIMÁTICA*

Rodríguez, J. (2017). Las viviendas que pudieron hundir la economía. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 71-99. <http://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54984/0>

Salemi Lara E. (2020) *Paisaje imperfectos entre cullera y jávea. Escenarios del despilfarro en la era de la “Post-burbuja”* [Trabajo final de grado en fundamentos de la arquitectura UPV.] <https://goo.su/Gth5>

Temes-Cordovez, R., de León Rodríguez, R., Sanz Navarro, M., & Part López, J. (2024). Farolas, aceras y calles: La ciudad vacía del litoral valenciano. In M. J. Marqués-Ballesteros, K. España, & C. Rosa-Jiménez (Eds.), *Lands cape in Mediterranean. Transition. Nuevos enfoques para hacer frente a los nuevos retos sociales y medioambientales* (Tirant Lo Blanch, pp. 81–97). <https://editorial.tirant.com/es/ebook/mediterranean-landscape-in-transition-nuevos-enfoques-para-hacer-frente-a-los-nuevos-retos-sociales-y-medioambientales-maria-jose-marquez-ballesteros-9788411832380>

Temes Cordovez, RR.; Moya Fuero, A. (2015). Dynamics of change in the peri-urban landscape of Huerta de Valencia: the case of La Punta (Valencia). *WIT Transactions on Ecology and the Environment*. 192:123-131. doi:10.2495/ECO150121

Torres A. (11/04/2023) Sagunt cede dos parcelas del PAI Fusión para vivienda protegida. *El levante mercantil valenciano.* <https://www.levante-emv.com/morvedre/2023/04/11/sagunt-cede-parcelas-pai-fusion-85877641.html>

