



# PARTIT DE VINARÒS INDEPENDENT

LA QUE SE NOS VIENE ENCIMA CON EL  
**PLAN GENERAL** DE URBANISMO



DE **JACINTO MOLINER** (PP)  
Y DE SU ARQUITECTO  
MUNICIPAL

**JOSÉ LUIS ROKISKI**

## ii MENOS DERRIBOS Y MÁS SENTIDO COMÚN !!

- POR LA RETIRADA DE LAS «SOLUCIONES»  
TRAUMÁTICAS DE ESTE PLAN
- POR EL CESE DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

# CARTA ABIERTA A LA OPINIÓN PÚBLICA VINAROCENSE



## JAVIER BALADA ORTEGA

Portavoz del  
Partit de Vinaròs Independent  
(PVI)

El **Partit de Vinaròs Independent** (PVI) tuvo desde el primer momento de su gestación una idea clara de lo que pretendía dentro del mundo vinarocense, y uno de sus fines más claro es el conseguir que el Ayuntamiento, o los políticos como representantes del mismo, tengan más **sensibilidad con los problemas de sus conciudadanos**, ya que, al menos para el PVI, el Ayuntamiento debe ser el defensor del ciudadano.

Por esta razón hemos estado esperando desde el 16 de noviembre (fecha en que se aprobó la exposición pública del Plan) a que los partidos con representación municipal **informasen** convenientemente a todos los vinarocense, en especial a los afectados, y como ésto no ha ocurrido, no hemos tenido más remedio que hacerlo nosotros.

Si ésto molesta a algunas personas o partidos, lo sentimos profundamente, pero desde luego pueden estar seguros que seguiremos el camino que nos he-

mos trazado y cada vez que lo consideremos necesario alertaremos y avisaremos.

Eso desde luego no es alarmar.

**Alertar y avisar es informar.**

Este folleto que tiene Vd. en su mano es el resultado de un **serio estudio** hecho como conclusión de las consultas realizadas a arquitectos, constructores, apis, abogados, industriales, etc. etc... Y desde luego podemos asegurarle que toda la **información** reflejada en este folleto, aunque parezca increíble, es **totalmente real**, y aplica las consecuencias de la LRAU.

Nos acusan de intentar aprovechar el Plan para hacer pre-campaña política y hacer alarma social. Yo les preguntaría:

¿Habrían **alargado el plazo** de exposición si nosotros no lo hubiéramos pedido?. ¿Estarían tan dispuestos a aceptar las numerosas **alegaciones** sin nuestras continuas «denuncias»?.

Tal como está redactado este Plan, no nos gusta, es inmoral e inhumano.

Ni aceptamos los **excesivos derribos**, ni aceptamos algunas **"soluciones" concretas**, como las de Fedesa, "Muralla china", calle Puente, Paseo, zona Estación, Sant Roc, ni por supuesto la increíble decisión política de hacer un Plan para cien mil habitantes.

¿Quién quiere un Vinaròs con 100.000 habitantes?. Calculamos que en 10 ó 15 años, el crecimiento lógico de nuestra ciudad puede llegar a 30.000 habitantes. ¿A quién puede beneficiar un Plan con tanto planeamiento?.

Por lo tanto y como último esfuerzo apelamos a **la responsabilidad de los 21 Concejales** para que voten en conciencia y eviten la consumación de este desaguisado.

Desde estas líneas, el Partit de Vinaròs Independent pedimos, suplicamos, les rogamos que **lo revisen y retiren de este Plan, todas las "soluciones" traumáticas**; y por supuesto pedimos también el **cese del arquitecto** responsable del mismo por tantos desatinos.



# ¿QUIÉN HA HECHO ESTE PLAN?

Cuando los 21 concejales de nuestro Ayuntamiento aprobaron de forma inicial esta Revisión del Plan General, realmente muy pocos de ellos **conocían lo que aprobaban**. Cinco o seis, a lo sumo.

El Plan, no obstante, es el Plan del Partido Popular, al que han dado el visto bueno el Partido Socialista y Nova Esquerra.

Antes del cambio de alcaldía, a mediados de 1998, **el PP ya indicó**, tanto en Plenos como en declaraciones a la prensa o en un folleto editado por dicho partido, que el **mérito era suyo**. Y el arquitecto que lo ha realizado, añadimos nosotros, también. El arquitecto contratado, **José Luis Rokiski**, cuenta con la plena confianza de las altas esferas populares de Castellón y de Vinaròs.



*Folleto del Partido Popular, editado al dejar la alcaldía Jacinto Moliner, en el que se atribuyen el «mérito» de este Plan General.*

1995 • 1998  
TRES AÑOS  
DE GOBIERNO POPULAR  
EN EL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS

*Gobernando y cumpliendo*

# ¿SE HA INFORMADO SUFICIENTEMENTE A LOS VINAROCENSES?

Cuando, según lo ordenado por la legislación urbanística, debía empezar la exposición pública del Plan, en el Ayuntamiento se limitaban a decir: «si a alguien le interesa ver algo, que suba a pedir hora al arquitecto». De bochorno, vamos. Pasaron cerca de 10 días hasta que se expusieron los planos en el Salón de Sesiones.

Al ver los **planos**, nos dimos cuenta de los **múltiples cambios y derribos** que conllevaba, por lo que, como partido que está al servicio de los vinarocenses, empezamos a escribir en la **prensa** sobre lo que ocurría y, al mismo tiempo, solicitamos



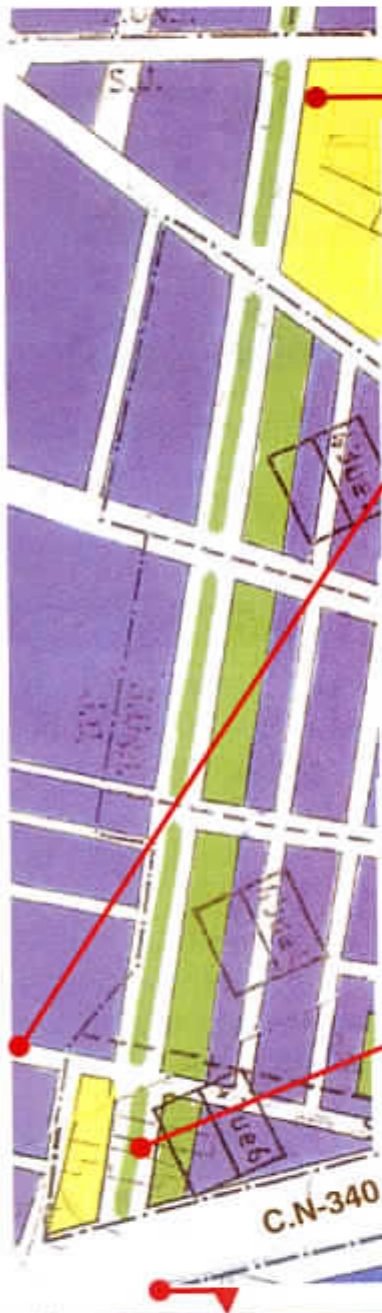
por escrito (registro de entrada nº 8625, de 30 Noviembre 1998) **que se ampliara el plazo de exposición** y se asesorara más y mejor a cuantos acudieran a verlo.

Nos hicieron caso a lo primero, lo cual agradecemos a los tres partidos, pero no a todo lo demás.

Desde luego hemos oído: **«Xé, me tomben la casa i no m'avisen; un poc més i no m'en entero»**. Tenían razón los vinarocenses que se expresaban así.

En una época de ordenadores realmente no cuesta tanto remitir una nota informativa a las principales zonas afectadas.

# MULTIPLES DERRIBOS DE FÁBRICAS Y TALLERES



Aunque pueda resultar increíble, uno de los aspectos más destacados de este Plan es el auténtico **acoso y derribo**, nunca mejor dicho, a múltiples empresas industriales o de servicios, tipo talleres.

La **decisión política** ha sido eliminar determinadas empresas de donde están, y la **decisión técnica** ha sido buscarles una «solución», o

sea, meterles una zona verde, una calle, una plaza, o una zona dotacional. Como, además, el Ayuntamiento no soltará ni un duro, pues todos los gastos e indemnizaciones van a cargo de ellos mismos y de los vecinos colindantes, pues no se han andado precisamente con miramientos.

Hay **derribos totales** y derribos par-

ciales. Citemos unos cuantos.

Entre los totales, están: Camisas Angel Guimerá, TRQ, Romax, Toldos Jovaní, Estación de Servicio Verdera, Bingo Vinaròs, Muebles FG, Sorovica, Grabalaser, Hortofrutícola J.M<sup>a</sup>. García, Vinauto, Fisant, Falcó Ayza, Agrovinsa, Antonio Requena, T.P. Agrícola (antes Mobiart), Muebles Modevi, Talleres

## EJEMPLO

### PRI. 5

Es la zona en la que están las empresas Romax, Camisas A. Guimerá, TRQ, unos parkings.

Actualmente es suelo urbano **industrial**.

Pasa a ser con este Plan suelo urbano **residencial**.

Los propietarios deberán **derribar**, a su cargo las empresas, y

luego les quedarán edificables el 16% del terreno para un edificio de 6 alturas y el 13% para una superficie comercial de 2 alturas.

Pero antes deberán **ceder** gratuitamente el resto de los terrenos para viales y zonas verdes. Deberán, asimismo, **pagar** el alcantarillado, las conducciones de agua, el asfaltado, las aceras, y plantar las zonas verdes.



VINAUTO, S.L. Y FISANT



FALCO AYZA, S.L.



T. AGROVINSA Y A. REQUENA, S.L.



VULCANIZADOS SERRET



T. P. AGRICOLA, S.L.



ROMIL, S.L.



TALLERES SERVOL, S.L.

Arnau, Transportes Martínez, Gasolinera Torres, Hierros José Torres, Maderas Griñó, Vulcanizados Serret...

Entre los **derribos parciales**, están: Artes Gráficas Lineart, Mármoles Sospedra, Romil, Talleres Servol, Naves IFA, Talleres C. Casanova, Hotel Duc de Vendôme, Fustería Bema...

Por último aclararemos, que aunque bastantes están junto a la C.N. 340, sólo a tres o cuatro les afecta la Ley de Carreteras. Todas las demás, la inmensa mayoría, es por decisión pura y estrictamente municipal.



NAVES JUNTO C.N. 232



FABRICA DE MUEBLES MODEVI



NAVES JUNTO A FORET



TALLERES C. CASANOVA

## DERRIBOS VARIOS



Arriba, calle Dr. Fleming.



Arriba, Avda. Zaragoza, que se amplía.

A la derecha, calle San Cristóbal.

A la izquierda, calle San Cristóbal, Sta. Mónica y Carmen.



Calle San José, entrada Torre Ballester.

Estas fotografías corresponden a toda una serie de edificios que serán derribados para **ensanchar** calles o prolongar otras ya existentes. La mayoría están en zonas céntricas de la ciudad.



Calle Pilar, chaflán con Avda. Libertad.



Calle Traval, esquina con San José.



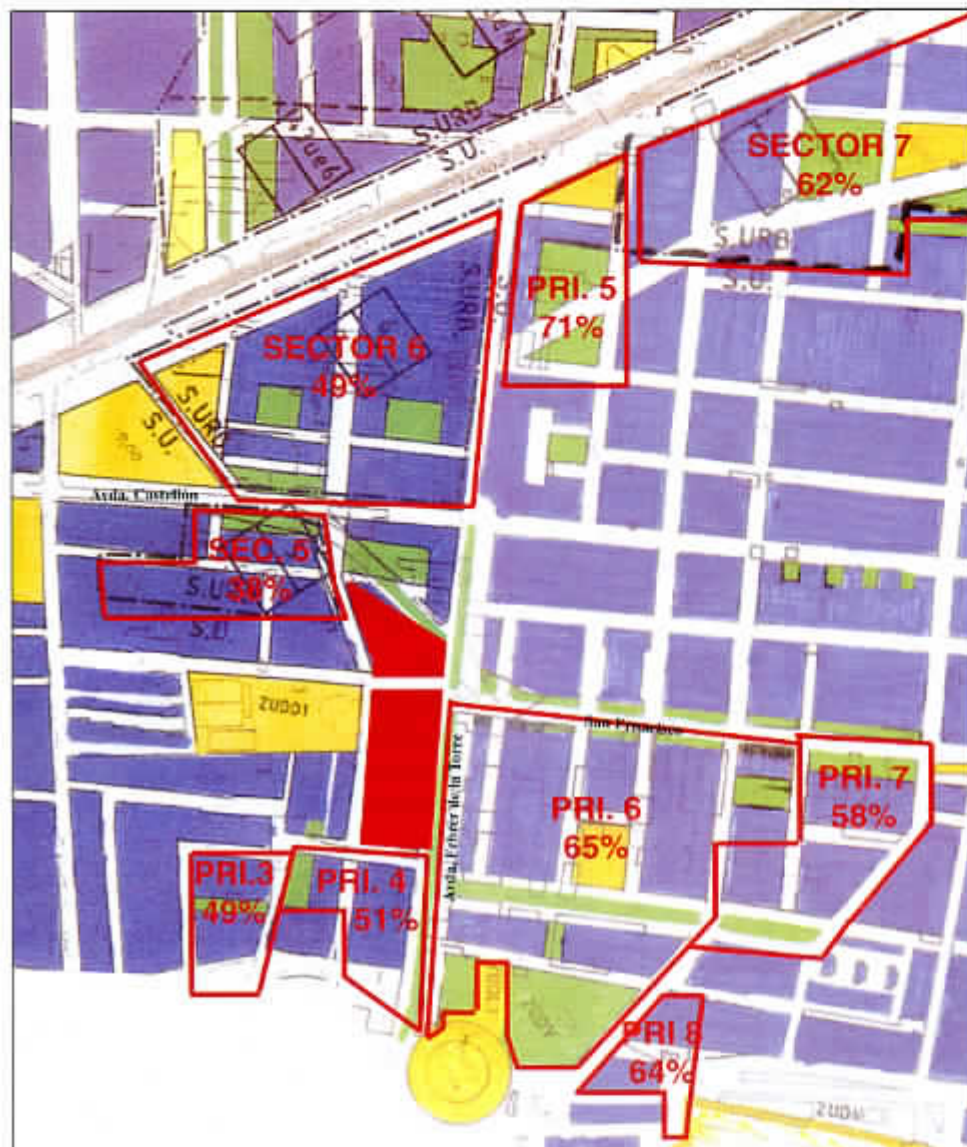
Parte izquierda de la calle Convento.



Parte derecha de la calle Molino.



# LA COMENTADA ZONA «FEDESA»



Uno de los temas que más comentarios está mereciendo entre arquitectos, constructores y vecinos de determinadas zonas del pueblo, es la solución dada a los terrenos donde estaba ubicada la fábrica de levadura «Fedesa» y el denominado «Fondo de Alino» (que en el plano hemos coloreado en rojo).

Parece que es una isla rodeada por todas partes de Planes de Reforma Interior y de Sectores de S.U.P. Es decir, nadie entiende cómo unos terrenos sustancialmente semejantes tienen soluciones radicalmente diferentes.

Lo diremos de otra forma, mientras que todos los PRI o los sectores o unidades de ejecución deberán ceder al Ayuntamiento, gratuitamente, se entiende, porcentajes de terrenos muy elevados (los indicamos en el plano dentro de cada perímetro señalado en rojo), para calles, zonas verdes y espacios dotacionales, y luego pagar toda la urbanización (asfaltar, desagües, agua, jardines, etc...) y además pagarse entre ellos todos los derribos, en cambio esa zona «Fedesa» no deberá ceder nada, ni deberá urbanizar apenas nada. Y, además, para aprovechar al máximo el terreno (de 6 alturas y de 3 alturas), el diseño ha quedado un auténtico «mamarrancho».

No deseamos personalizar el tema, pero de nombres hemos oído unos cuantos.

## ... y la zona del Angel y paseo Colón

Como estamos cerca del mar, diremos que los peces grandes se comerán a los pequeños. Los «liburones» engullirán a los «pezqueñines».

En esa zona va el PRI nº 20, que permitirá construir dos bloques de 9 y 8 alturas. Y, vía reparcelación, los que tienen mucho terreno detrás poco edificable pasarán a tener mucho delante muy edificable. Y, al revés, los que tienen poco muy edificable ahora, pasarán a muy poca cosa. Tal vez, un dinero y, ¡ale, a la calle, que aquí molestáis!

No personalizaremos tampoco, pero hay determinadas coincidencias personales que desde luego a más de uno harían palidecer o enrojecer.



# VORACIDAD INMOBILIARIA JUNTO AL SERVOL



## DERRIBOS DE VIVIENDAS



Avda. Leopoldo Querol, esquina Puente.



Vivienda frente a Fora Forat.



Viviendas Pasaje Jaime I.



Grupo viviendas en Avda. 29 Setembre.

## EJEMPLO

Un propietario tiene 1.000 m<sup>2</sup>. Después de desarrollada la unidad de ejecución le quedarán, 205 m<sup>2</sup>. para edificar 7 alturas. Además antes, deberá pagar unos 5 millones para la urbanización, y otra cantidad para los derribos de las viviendas.

Son dos zonas sobre las que determinados protagonistas del negocio inmobiliario le han puesto el ojo.

Pero lo primero, limpiar la zona: osea, **derribar todas las viviendas** que hay, pues, al fin y al cabo, las indemnizaciones irán a cargo de los mismos propietarios de la zona.

Después, en lo que les queda de terreno (por ejemplo un 20%) con bloques de 10, 7 y 6 alturas predo-

minantes y algunos de 3, se les aplica los mínimos obligatorios de construcción (la máxima menos 1). Y desde luego, se les hacen pagar todos los costes de la urbanización.

El resultado está servido: se «expulsa» a los propietarios y el protagonismo pasa de lleno a determinado tipo de promotores inmobiliarios.

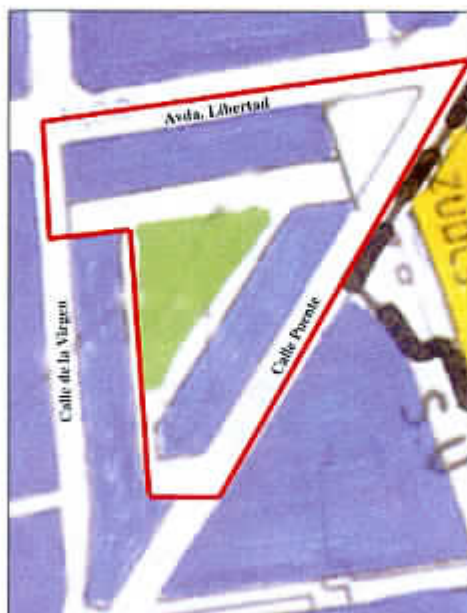




# LO DE LA CALLE DEL PUENTE



Vista aérea tal como es actualmente.



Plano del Plan de Reforma Interior.



Edificaciones a derribar.



Casas de la calle Virgen, a derribar.

El Plan de Reforma Interior nº 18, que les ha caído encima a los vecinos de la calle del Puente, va a resultar muy polémico.

**Mucho derribo**, casi total, de las naves de empresas y parking existentes; más derribos en la calle de la Virgen y en la plazoleta junto a «Vadoro»; y en el medio, una **zona verde**.

Como todo lo van a pagar los vecinos (los que están dentro del polígono rojo del plano), que vayan preparando sus **libretas de ahorro**.



Los vecinos de la calle Puente serán los principales «paganos» de la operación.

## NUEVO AYUNTAMIENTO



Plano del PRI ubicado en el antiguo convento de San Francisco.

Los dirigentes del **Partido Popular** quieren hacer un nuevo Ayuntamiento. Lo quieren en el antiguo Convento de San Francisco.

De 8 alturas, aunque a los demás vecinos de la calle se las dejen en 5 y en 6.

Y para que esté rodeado por todas partes de calle **se derriban tres casas de la calle San Francisco**.



Tres edificios de la calle San Francisco que serán derribados.

# EL PARQUE DEL CAMÍ FONDO Y LA GRAN MURALLA CHINA



Como el Plan propone que haya un gran parque, **de más de 40.000 m<sup>2</sup>**, en el Camí Fondo, pues que lo cedan y planten los vecinos de la zona. A cambio, les quedará un trocito de terreno donde se construi-

rán 9 alturas.

Esa edificación será una auténtica **Muralla China**, pues teniendo 20 metros de ancho y 30 de altura, medirá de largo más de **cuatro campos de fútbol**.



## EJEMPLO

### SECTOR Nº 10

Zona situada junto a la Avda. M<sup>ª</sup>. Auxiliadora, siendo una de las tres Unidades de Ejecución del parque.

Si un propietario tiene 2.000 m<sup>2</sup>., **le quedarán** construibles en 9 alturas unos 230 m<sup>2</sup>. Algo así, como el **12%**.

Pero antes de edificar, deberá pagar la urbanización de un gran vial y plantar el parque.



# JUNTO A LA ESTACIÓN, 8 ALTURAS



Plano de la zona comprendida entre la estación y el Instituto «Leopoldo Querol», cuyas edificaciones tendrán 8 alturas, y edificios de viviendas a ambos lados de la actual plaza de la estación, que serán derribados.

## EN BENEDICTO XIII, MÁS DERRIBOS

Los vecinos de la calle Benedicto XIII, que arranca de la Avda. Zaragoza, junto al cruce de la C.N. 340, han ido edificando en los últimos 30 años retirándose hasta dejar espa-

cio para una calle de **12 metros** de anchura. Ahora deberá tener **20 metros** (más que la Avda. País Valencià). Que se preparen a derribar...



## LOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS

Una norma del Plan, aplicable a todo el pueblo, es que cuando alguien quiera construir, o hace **como mínimo todas las alturas menos una**

del máximo, o no puede hacer nada. Es decir, si una calle tiene un máximo de 6, o se hace un mínimo de 5 o no se puede construir.

En muchas calles, de «dins muralles» puede ser una norma absolutamente descabellada.

## SANT ROC, ZONA VERDE

Es una de las guindas de este Plan. Habiendo tanto derribo como hay, ¿por qué no derribar alguna iglesia?. Le ha tocado a la Ermita de Sant Roc, que pasa a ser ZUDV, es decir, **jardín público** (aclaremos que no le afecta para nada la Ley de Carreteras).

Después del «despojo» más que discutible que la alcaldía del PP hizo de los derechos de la Iglesia sobre el antiguo Convento de San Francisco, no nos extraña esta falta de sensibilidad hacia los sentimientos de muchos vinarocenses.



La Ermita de Sant Roc será derribada y convertida en zona verde.



# PARTIT DE VINARÒS INDEPENDENT

**NUESTRA FUERZA  
ES TU FUERZA**