

REPERCUSIONES TERRITORIALES DE LA PLANIFICACIÓN RECIENTE EN EL PAÍS VALENCIANO (ESPAÑA) (1994-2007)

Dr. Vicent Ortells Chabrera, Dr. Javier Soriano Martí, Raül Pons Chust
Universitat Jaume I, Castelló de la Plana, España

1. INTRODUCCIÓN

El País Valenciano (España) ha experimentado una transformación acelerada en los últimos quince años (1990-2005), especialmente en la franja litoral. De un uso agrícola mayoritario, enraizado en el tiempo, se ha pasado a un paisaje dominado por nuevas urbanizaciones vinculadas al turismo y barrios residenciales en las áreas de expansión de las principales ciudades. Junto a estos usos del suelo, muchos terrenos permanecen a la expectativa de cambios y recalificaciones, abandonándose los cultivos y degradándose el paisaje.

La Comunidad Autónoma conformada por las provincias de Castelló, València y Alacant, tiene capacidad legislativa propia en distintos ámbitos desde la entrada en vigor del Estatuto de Autonomía en 1982. Sin duda, el que más repercusiones generales ha tenido es el territorial, donde se han sucedido distintas leyes desde la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de 1994, hasta la más reciente Ley Urbanística Valenciana (Aprobada el 22/12/2005). La aplicación de la primera ha tenido impacto internacional llegando denuncias sobre posibles irregularidades hasta el Parlamento Europeo.

2. EL PAÍS VALENCIANO: UN TERRITORIO MEDITERRÁNEO DE ECONOMÍA DIVERSIFICADA

El titular del epígrafe pretende resumir las características esenciales del territorio valenciano: la importancia del mar y el variado aprovechamiento de los recursos naturales para construir su economía. La dualidad está presente tanto en el medio natural como humano (Rosselló, 1995). Entre el litoral, con llanuras interrumpidas por sierras y el interior montañoso. Un medio rural interior y una costa industrial, urbanizada y turística, con extensas playas. Así

pues, el relieve favorece el desarrollo socioeconómico del litoral, donde se concentra más del 90% de la población actual. También el clima mediterráneo es un componente benefactor del crecimiento urbano, caracterizado por temperaturas suaves y publicitado por sus más de 300 días de sol anuales. Sin embargo, escasea el agua y quizá sea este el único factor natural que ha ralentizado el crecimiento desenfrenado de la urbanización en los últimos años. La petición de agua a otras regiones vecinas está presente en la política y la sociedad valenciana desde mediados del siglo XX.

La Comunidad Autónoma Valenciana está compuesta por las provincias de Castelló, València y Alacant y tiene una superficie de 23.255 Km², tamaño semejante a estados como Bélgica o Israel. Su forma es meridiana, con 532 Km de costa y unos 120 Km de longitud máxima desde el mar hasta la meseta castellana. Las alturas mayores se alcanzan en el interior, con techo en los 1827 m del Monte Calderón. El sector litoral del norte conecta con el sur de Catalunya, con sierras de tectónica catalánide que se extienden en paralelo al mar, dejando entre ellas corredores estructurales aprovechados por las vías de comunicación, carretera y ferrocarril. Esta disposición del relieve ha facilitado la relación histórica del norte con Catalunya, en especial el territorio de la Diócesis de Tortosa. El tramo costero combina humedales con costa de acantilado medio, destacando el tómbolo de Peníscola y las playas de Orpesa y Benicàssim, donde se producen las mayores concentraciones turísticas.

El sector central lo conforman sierras de componente ibérica separadas por valles fluviales que descienden hasta el Mediterráneo. En la costa, Cullera y Gandía ofrecen las mejores playas. En el interior, el altiplano de Utiel-Requena contacta con la meseta castellana, a más de 900 m de altitud.

En el sur valenciano se modifica la línea de costa por las formaciones subbéticas, que terminan en el promontorio del cabo de San Antonio. Sierras cercanas al mar o que acaban en él. Acantilados, cabos, promontorios como el Peñal de Ifac y pequeñas calas. Costa complicada pero de gran atractivo paisajístico. Es el sector turístico más destacado del País Valenciano, con el motor histórico de Benidorm. El extremo sur litoral es la llanura del Bajo Segura y del río Vinalopó, con costas llanas, arenosas y humedales. Torrevieja y Santa Pola son los principales núcleos turísticos y residenciales.

El clima es mediterráneo templado en la costa (450 mm/año), con aridez manifiesta en el sur de Alacant (300 mm anuales). El interior montañoso tiene mayor contraste de temperaturas e incrementa las lluvias anuales (600 mm). Destacan los episodios de “gota fría” que producen precipitaciones por encima de 60 litros/m² en tan solo una hora, repartidos irregularmente por todo el territorio, con máxima incidencia en el mes de octubre.

Los principales cursos fluviales son, de norte a sur, el Millars, Palancia, Túria y Xúquer. Estos dos últimos han colmatado la llanura de València, planicie de subsidencia cuaternaria aprovechada por la ciudad, su área metropolitana y

una –todavía– extensa huerta. Junto a pequeños ríos, numerosos barrancos y ramblas, siempre escasos o nulos de agua, salvo en episodios que regularmente aparecen en otoño, con lluvias torrenciales algunas de carácter devastador (significado del río Júcar en lengua árabe). Las riadas más próximas y notables se produjeron en 1957, en el río Turia y la ciudad de València y en 1982 en la Ribera del Xúquer. Como consecuencia de la riada de 1957, el cauce del río Turia a su paso por la ciudad de València fue desviado al sur de la ciudad actual. En 1982, la extraordinaria crecida del río Xúquer arrancó de cuajo la presa de Tous. La “pantanada” consecuente inundó toda la ribera baja del río. Estos episodios se han seguido produciendo, el último en octubre de 2007, con lluvias superiores a 400 mm en 24 horas en pueblos de la Marina de Alacant. Un puente en Beniarbeig (Alacant) y más de 600 casas en pueblos como Denia han sido afectados por las aguas. Pese a que existen planes de prevención autonómicos (Patricova, Plan Territorial de la Comunidad Valenciana), la permisividad en las construcciones en zonas inundables hace que se repitan situaciones de este tipo a escala local prácticamente todos los años por las mismas fechas.

En general, la escasez de precipitaciones condiciona el paisaje vegetal. Los bosques escasean. La encina queda recluida en parques naturales, como los alcornos de la sierra de Espadán en la provincia de Castelló, el carrascal de la Font Roja, en el entorno de Alcoi y Els Ports de Morella. Los pinares y el matorral mediterráneo ocupan las zonas medias y próximas al mar. Su carácter pirófilo provoca constantes incendios forestales. Este hecho y la falta de agua pueden influir en negativo en la percepción ciudadana respecto al ambiente en el que viven. Los indicadores sobre clima y entorno sitúan a la Comunidad Valenciana en un valor notable (7), al igual que Catalunya (7), pero lejos del 10 alcanzado por las islas Baleares. Sin embargo, le superan regiones del norte como Galicia (8), Cantabria (8) y el País Vasco (8) (*Anuario Socioeconómico de La Caixa*, 2003).

En 2006, la población valenciana alcanzaba 4.772.403 habitantes, según el Instituto Valenciano de Estadística. El quinquenio 2001-2006 ha supuesto un incremento poblacional del 14'4%, solo superado por Murcia (15'1%), y por encima de Cataluña (12'2%) y Madrid (11'8%). La media de crecimiento española se quedó en el 8'7%. Si acudimos a una escala menor, Alacant es la primera provincia española con el 19'7% de aumento de su censo (cifras del *Anuario Socioeconómico de La Caixa*, 2007). El poblamiento rural, en municipios de hasta cinco mil habitantes era del 11'2% en 2001. El sistema urbano lo forman principalmente ciudades pequeñas y medias, con menos de cien mil personas empadronadas, un 56'2%. En ciudades de más de 100.000 habitantes reside el 32'7% de la población, con València a la cabeza (796.549, en 2005), seguida por Alacant (319.380), Elx (215.137) y Castelló de la Plana (167.455) (AAVV, *La població valenciana actual*, 2002).

La inmigración siempre ha sido importante. Entre 1960 y 1980 fueron inmigrantes españoles, andaluces, manchegos y aragoneses los que se instalaron especialmente en las ciudades de la costa. En 1990 se inician los flujos de extranjeros, europeos residentes o de procedencia diversa integrándose en el mercado laboral. Según cifras del Instituto Nacional de Estadística, en 2006 se registraron en España 802.971 inmigrantes, de los que 116.456 (14'5% del total español) lo hicieron en la Comunidad Valenciana, que solo fue superada por Cataluña (180.321) y Madrid (156.184). Los residentes de la Unión Europea proceden en su mayoría del Reino Unido y Alemania y son jubilados que residen en la costa, el *target* de numerosas promociones inmobiliarias. Del resto de la U.E. destacan Portugal y Rumanía, cuyo trabajo también se vincula al sector turístico-inmobiliario, especialmente en la construcción. El resto, por este orden, son latinoamericanos (Ecuador, Colombia) y africanos (Magreb). En el último quinquenio se contabilizan entradas por encima de cien mil personas anuales.

La economía valenciana ha experimentado cambios notables, con un proceso creciente de terciarización y crisis notable de sectores tradicionales como la agricultura y la industria. El P.I.B. de la Comunidad Valenciana alcanzaba en 2005 el 9'6% del total español, un punto por debajo de la cifra de población (10'64%). La distribución de la población ocupada para ese mismo año era del 3'78% en el sector primario, 21'09% en industria, 13'21% en la construcción y 61'92% en Servicios (datos del I.V.E.). La agricultura ha sido básica en el siglo XX, en especial el regadío, con los cítricos a la cabeza. Las rentas agrícolas influyeron en la creación de industrias endógenas, como la cerámica de Castelló, y posibilitaron el desarrollo de otros sectores como envases y transportes. En los últimos años, en especial la citricultura, atraviesa una fuerte crisis por exceso de producción y estructuras de propiedad y cultivo poco competitivas. La atomización parcelaria y el minifundismo son una pesada carga para mantener una actividad rentable. La crisis agrícola y el abandono de los campos ha facilitado cambios en los usos del suelo. Los más próximos a las ciudades se han beneficiado de recalificaciones de rústico a urbanizable o industrial, situación que se analizará posteriormente.

Cuadro 1: Superficies de cultivo y producción en el País Valenciano (año 2005)

Grupos de cultivos	Superficie (has.)	% sobre total	Producción (Tm)	% sobre total
Totales	598.500	100%	5.079.553	100%
Cereales para grano	36.819	6,15%	164.091	3,23%
Tubérculos consumo humano	3.367	0,56%	69.122	1,36%
Hortalizas	19.405	3,24%	620.531	12,22%
Otros cultivos herbáceos	3.517	0,59%	166.545	3,28%
Cítricos	178.676	29,85%	3.182.899	62,66%
Frutales	138.335	23,11%	220.833	4,35%
Almendra	112.403	18,78%	54.617	1,08%
Viñedo	86.160	14,40%	487.006	9,59%
Olivar	103.155	17,24%	149.782	2,95%
Algarroba (garrofa)	29.066	4,86%	18.745	0,37%

Fuente: Institut Valencià d'Estadística (2005), (Soriano, J, 2007).

En el interior, la situación no es mucho mejor que en el litoral, si bien la presión urbanizadora no es tan importante. Los principales cultivos de secano son el almendro, olivar y viñedo, por este orden.

La industria sigue siendo un sector fuerte y con gran presencia de empresas endógenas. Las multinacionales más importantes son la fábrica Ford, en Almussafes (València) y BP, con refinería en el Grau de Castelló.

Cuadro 2: Ocupados en la industria valenciana y cifra de negocios en 2004

Actividad industrial	Personas ocupadas	Cifra de negocio (millones €); €/ocupado
Textil, confección, calzado	64.335	5.788,78; 89.966
Cerámica, vidrio, piedra	50.933	7.297,08 143.266
Muebles, juguetes y otras industrias manufactureras	35.314	3.116,35 88.236
Metal, fab. productos metálicos, hierro, acero	34.966	3.851,30 110.135
Alimentación, bebidas.	33.843	6.769,58 200.011
Papel, cartón, artes gráficas	18.225	2.295,03 125.925
Madera, envases, corcho	18.205	1.768,98 97.171
Caucho, plásticos	17.307	2.126,76 122.840
Maquinaria, motores	17.106	1.930,24 112.825
Material de transporte, autos, tren, naval	16.150	7.315, 52 452.941
Industria química	12.769	3.000,50 234.944
Material eléctrico, electrónica	11.113	1.325,21 119.229
Industria del petróleo, energía y agua	8.272	7.135,46 884.308
TOTAL	338.538	53.720,78 158.682

Fuente: *Institut Valencià d'Estadística*. (Ortells, 2007). Elaboración propia.

Los principales sectores son el cerámico, con el 90% de la producción española de pavimentos y revestimientos centrada en la provincia de Castelló (Ortells, 2005), el mueble, especialmente en València, el calzado en el valle del Vinalopó (Elda-Elx) y la industria textil en el eje Alcoi-Ontinyent.

Finalmente, el sector servicios suponía en 2005 al 61'92% de la población ocupada. Entre los distintos subsectores podemos destacar los transportes, dada la economía primaria e industrial exportadora, también la hostelería y el turismo, especialmente importantes en Alacant y el comercio menor vinculado a ciudades como València.

3. LA PLANIFICACIÓN REGIONAL VALENCIANA. LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, L.R.A.U. (1994) Y SUS EFECTOS TERRITORIALES

La legislación española permite leyes de ámbito autonómico aunque puedan existir otras de nivel estatal con competencias similares. La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) Ley 6/1994, de 15 de noviembre, vigente hasta el 1 de febrero de 2006 (www.noticias.juridicas.com), ha marcado una década de cambios paisajísticos en las ciudades, la costa y el interior valenciano como nunca antes había sucedido. También ha supuesto que el urbanismo esté presente en todos los ámbitos de la vida pública, formándose asociaciones de propietarios y registrándose en los juzgados diversos casos de incumplimientos de la normativa o llegando hasta la vida política de los municipios. Los problemas tuvieron su culminación en la denuncia de la ley ante el Parlamento Europeo que emitió un *“Informe sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y sus repercusiones para los ciudadanos europeos.”* el 5/12/2005. Seguidamente, destacamos las principales características de la Ley y del Informe del parlamento Europeo.

a) La LRAU y el *“Agente urbanizador”*.

La nueva ley introdujo la figura del *Agente Urbanizador*, persona o empresa particular que puede elaborar *“Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas”* y presentarlas a los Ayuntamientos para su aprobación inicial, vinculada finalmente con el visto bueno de la Generalitat Valenciana. En este sentido, en el artículo 44 se expresa lo siguiente: *“Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden elaborar y presentar, para su aprobación, propuestas de programa y entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de ellas. Además, tienen derecho a solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación”*. En la mayoría de casos son empresas constructoras/inmobiliarias las promotoras de nuevas urbanizaciones.

b) Los Programas de Actuación Integrada (P.A.I.).

Nacieron los P.A.I. (Programas de Actuación Integrada) siglas muy conocidas en léxico valenciano, dado que la inmensa mayoría de sus municipios han desarrollado alguno a lo largo de los últimos diez años y se han visto afectados- a veces contra su voluntad- numerosos vecinos. La puesta en marcha de un P.A.I. tras la aprobación de los ayuntamientos supone la comunicación a los propietarios en un primer momento para que puedan efectuar alegaciones, en su caso, si bien, el artículo 46,3. de la ley decía literalmente: *“No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que*

remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta". Este apartado es uno de los que más polémica y denuncias ha causado, como veremos después.

c) La adjudicación y ejecución de los P.A.I.

El Ayuntamiento en Pleno aprueba los programas seleccionando las alternativas técnicas y las propuestas jurídico-económicas que se estimen más convenientes, entre las presentadas. Textualmente *"se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo aquellos que pretendan arbitrar a costa del interés público"*. En este sentido, las empresas comienzan a adquirir terrenos, muchas veces antes de anunciarse los P.A.I. para que no suban los precios del suelo, ya que la adjudicación final favorece por ley al agente urbanizador que disponga de más terrenos en propiedad: *"la idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación.."*

d) Los propietarios y las "Agrupaciones de interés urbanístico"

El artículo 49 hace referencia a las "Agrupaciones de Interés Urbanístico" y podrán registrarse como tales las que cumplan una serie de requisitos:

"A. Tener por objeto competir por la adjudicación de un programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida por él.

B. Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

C. Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior y garantizar con ellos las obligaciones sociales.

Cabe recordar que la propiedad minifundista es dominante en el País Valenciano y la mayoría de actuaciones se realizan en terrenos de cultivo periféricos a los núcleos urbanos o cercanos al mar, donde el minifundismo

adquiere su mayor expresión. Este es el problema más grave que se ha encontrado esta nueva forma de urbanizar y el que ha transmitido la sensación de desamparo al pequeño propietario, obligado a integrarse de una forma u otra en los nuevos proyectos. La más común es vender los terrenos, no siempre a precio de suelo recalificado. En otras ocasiones, participar mediante las “Agrupaciones” en la gestión del proyecto que se traduce en la reparcelación y cesión de viales y otros terrenos de futuro uso público. En este sentido, para mantener la propiedad “*in situ*” es necesario un mínimo de tamaño parcelario que difícilmente se alcanza. En el resto, la nueva parcela en propiedad se ubicará donde decida el conjunto de la reparcelación con dimensiones, lógicamente, inferiores a la propiedad anterior y, lo más destacable, tras el desembolso de una cantidad económica muy importante. Por todo ello, en los grandes P.A.I. son también grandes empresas las que acaban gestionando todo el desarrollo del proyecto. En el Cuadro 3 podemos observar como se han reducido las explotaciones agrarias en tan solo un quinquenio, interpretable como un cambio de titularidades y de usos del suelo.

Cuadro 3: Titulares de explotaciones agrarias en el País Valenciano

Extensión	1999	2003	Variación interanual
< 1 hectárea	99.808	46.870	-53%
1 a 2 hectáreas	43.952	41.587	-5,40%
2 a 5 hectáreas	44.516	36.249	-18,60%
5 a 10 hectáreas	18.751	15.235	-35,20%
10 a 20 hectáreas	8.930	5.784	-47,10%
20 a 30 hectáreas	2.385	1.262	-35,20%
30 a 50 hectáreas	1.582	1.025	-42,60%
50 a 100 hectáreas	934	536	-32,90%
Total	220.858	148.548	-32,74%

Fuente: *La Comunidad Valenciana en cifras 2007*. Cámara de Comercio de Valencia, (Soriano,2007,op.cit.). Elaboración propia.

Se puede observar la fuerte caída experimentada en todos los tramos, destacando especialmente el inferior a 1 Ha., con el 53% de descenso. Es indudable que en un espacio tan corto de tiempo no puede cambiar de forma tan notable un sistema de propiedad y explotación de la tierra construido durante siglos si no es por causas excepcionales. El minifundismo valenciano lo es tanto en la propiedad como en la explotación y en las últimas décadas, el desarrollo económico de los sectores industrial y de servicios propició la

aparición del agricultor a tiempo parcial. Esta posibilidad de combinar otros trabajos que son la base principal de los ingresos familiares ha significado el mantenimiento de la actividad agraria como complemento de las economías familiares. Sin embargo, en los últimos años, los precios en el campo han caído a niveles de pérdidas reales año tras año. Así pues, la nueva planificación ha encontrado un sector agrícola deteriorado y unos propietarios que veían una “atractiva” tabla de salvación –aunque solo temporal– en la venta de sus terrenos a precios muy por encima del mercado agrario.

En algunos casos funcionó el sistema y la transmisión de propiedades se hizo con agilidad. Esto sucedió especialmente en los primeros años de aplicación de la ley y en los terrenos periurbanos dedicados a viviendas principales. Los PAI de estas zonas son de dimensiones muy inferiores a los megaproyectos de costa. Miles de metros cuadrados frente a proyectos que manejan millones. Sin embargo, en estos últimos, pueden verse implicados hasta cientos de propietarios distintos. La lentitud, desconfianza, inseguridad y recelo se establecieron en las zonas afectadas, muchas de las cuales, después de diez años solo han visto el abandono de los cultivos en espera del megaproyecto.

e) Informe del Parlamento Europeo sobre la L.R.A.U.

Durante los doce años de vigencia de la L.R.A.U. han nacido distintos colectivos contrarios a la aplicación de los proyectos o afectados de una manera u otra por la ley. La denuncia de la misma ante el Parlamento Europeo resume el descontento generado y aceleró la elaboración de una nueva ley, la Ley Urbanística Valenciana (L.U.V.) aprobada por las Cortes Valencianas (22/12/2005) poco después de la fecha del Informe Parlamentario (5/12/2005). Destacaremos seguidamente las principales consideraciones, y conclusiones de la más alta institución europea en su *Informe sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) y sus repercusiones para los ciudadanos europeos* (www.europarl.europa.eu). Este informe se elaboró tras las visitas en mayo de 2004 y en junio de 2005 de varios miembros de la Comisión de Peticiones a Madrid y la Comunidad Valenciana, donde se entrevistaron con las partes interesadas: afectados, autoridades políticas y judiciales.

– El fundamento del Informe se basa en *“que el Parlamento Europeo ha recibido un número considerable de peticiones (alrededor de 15.000) procedentes de particulares y asociaciones que representan a varios miles de ciudadanos europeos y residentes en la Comunidad Valenciana, en las que formulan reclamaciones sobre muy diversos aspectos de la actividad urbanística, entre los que se incluyen quejas por la destrucción del medio ambiente y los excesos urbanísticos y, en muchos casos, denuncias por la vulneración de sus legítimos derechos de propiedad como consecuencia de la aplicación abusiva de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).*

– Entre las peticiones se destacan que *“es evidente que algunos propietarios han resultado claramente perjudicados por este proceso de urbanización, que, las quejas principales se refieren a los métodos de expropiación, en algunos casos leoninos, con tasaciones, a juicio de los interesados, extremadamente bajas, para proceder ulteriormente a su reventa a elevados precios de mercado, y en condiciones de información que impiden que los interesados puedan reaccionar; todo lo cual ha provocado un perjuicio material y moral en numerosos casos”*.

– El Informe parlamentario incide especialmente en las repercusiones en el medio ambiente (Giménez, 2003) generadas por la aplicación de la LRAU: *“que algunos planes de urbanización parecen tener un impacto desastroso en el medio ambiente y la ecología de numerosas zonas costeras y, más en concreto, en las condiciones futuras de abastecimiento de agua, una cuestión que preocupa a la Unión Europea. En este sentido se recuerda que la Directiva 2000/60/CE exige a los Estados miembros que eviten el deterioro de las aguas superficiales continentales, las aguas de transición, las aguas costeras y las aguas subterráneas y los obliga a garantizar una política coordinada para la demarcación hidrográfica en su conjunto. También se recuerda que la Confederación Hidrográfica del Júcar, entidad estatal que gestiona la mayoría de cuencas fluviales valencianas, ha presentado alegaciones, como mínimo, contra 30 nuevas urbanizaciones en la Comunidad Valenciana, y que la Comisión ha remitido un dictamen motivado a España debido a la transposición inadecuada de la Directiva marco del agua.*

Finalmente, el Informe constata que en la Comunidad Valenciana residen desde hace décadas decenas de miles de ciudadanos europeos, que en su mayoría se muestran satisfechos de vivir en ella, y que existe una creciente demanda de ciudadanos comunitarios que desean establecerse de modo permanente en esa región europea; no obstante, constata también que durante los últimos tres años se han incrementado de manera muy notable las reclamaciones por abusos urbanísticos. Se valora positivamente la decisión de la Generalitat Valenciana de elaborar una nueva ley que sustituya a la L.R.A.U. –la Ley Urbanística Valenciana (L.U.V.) actualmente en vigor– y aconseja que esta nueva ley respete en fondo y forma los derechos de los propietarios afectados por expropiaciones, que los nuevos planes se atengan a una evaluación estratégica de impacto ambiental de conformidad con la Directiva 2001/42/CE e *“insiste con urgencia en la necesidad de una moratoria respecto a la aprobación de nuevos proyectos y planes de desarrollo urbanístico en suelo no urbanizable en tanto no entre en vigor la normativa revisada”*.

En conclusión, los efectos del Informe se manifestaron inmediatamente ya que se han paralizado en el periodo 2005-2007 la mayoría de grandes proyectos aprobados por los municipios. Pensamos que la adecuación a la nueva ley (L.U.V.) hará que muchos P.A.I. se modifiquen y moderen en su

desarrollo territorial. En el cuadro siguiente recogemos los más importantes por la superficie afectada y tener el modelo “*Golf-resort*” como base de su aplicación.

4. LOS GRANDES PROYECTOS (P.A.I.) EN MUNICIPIOS VALENCIANOS EN BASE AL MODELO GOLF-RESORT

El golf era un deporte de escasa repercusión popular en el País Valenciano. Antes de 1990 tan solo contaba con 11 instalaciones, 2 en las provincias de València y Castelló y 7 en la de Alacant. A principios de los noventa comenzó a relacionarse el golf con el turismo de calidad en varias regiones turísticas de España (Aramburu, Escribano, 1993; Priestley, Sabi Bonastre, 1993; Schmitt, 2000). Podemos decir que comienza una auténtica “fiebre del golf” en la que participan más de setenta municipios valencianos con proyectos en los que se pretende construir uno o varios campos de golf junto a viviendas unifamiliares, apartamentos, hoteles, zonas comerciales y de ocio.

Cuadro 4: Campos de golf en el País Valenciano (2007)

Nombre Social	Municipio	Año de inauguración
Club de Golf Villamartín	Orihuela	1972
Club de Golf Don Cayo	Altea	1974
Club de Golf Ifach	Benissa	1974
Club de Golf	Xàbia	1981
Golf & Country La Marquesa	Rojales	1989
Real Club de Golf Lomas de Campoamor	Orihuela	1989
Club de Golf Las Ramblas de Orihuela	Orihuela	1990
Club de Golf La Sella	Dénia	1991
Club de Golf El Plantío	Elx	1993
Club de Golf Bonalba	Mutxamel	1995
Club de Golf Alenda	Monforte del Cid	1997
Alicante Golf, Playa de San Juan	Alacant	1998
Club de Golf La Finca	Algorfa	2002
Real de Faula, Levante	Benidorm	2006
Real de Faula, Poniente	Benidorm	2006
Club de Golf	Manises	1954
Club de Golf El Saler	València	1968
Club de Golf El Bosque	Chiva	1975
Club de Golf Oliva Nova	Oliva	1995
Club de Golf Escorpión	Bétera	2001
Club de Golf Costa Azahar	Castelló de la Plana	1960
Club de Campo del Mediterráneo	Borriol	1978
Panorámica Golf & Country Club	Sant Jordi	1995

Fuentes: *Web "Golf in Spain"*; webs oficiales de los Clubs; Generalitat Valenciana. Elaboración propia.

Después de 1994, año en el que se aprueba la LRAU, como se puede observar en el Cuadro 4, se han construido nueve campos nuevos. Un número modesto para las pretensiones turísticas del territorio valenciano, si bien en doce años se construyen los mismos que en los cuarenta anteriores. Cabe recordar que solo la provincia de Málaga cuenta con 48 campos, en 2007 (página web de la Real Federación Española de Golf). El primer campo fue el Club de Golf de Manises, próximo a la ciudad de València. Los nuevos campos se concentran en la provincia de Alacant, donde el turismo tiene

mayor relevancia, destacando los de la costa de Orihuela y el Bajo Segura. Este municipio ha pasado de censar 53.478 habitantes en el año 2000 a 77.979 en 2006. Junto a los *greens* se desarrollan los proyectos urbanísticos de muy variadas formas, aunque pocos se han llegado a concretar en comparación a los planes propuestos por numerosos ayuntamientos. En el Cuadro 5 recogemos los principales proyectos por la extensión de suelo afectada.

Cuadro 5: Principales municipios con P.A.I./Golf (superficie superior a 5 millones de m²) en proyecto de ejecución (2007)

Municipios (Provincia)	N ° PAI, Golf, Hoteles, millones m ²	N ° viviendas vacías actuales/ nuevas previstas	Habitantes actuales (2006)/ previstos
Cabanes-Orpesa (Castelló)	1 PAI, 3 golf, Hoteles, Parque Temático, 18 mill.	1.477/ 50.140	11.261/ 197.000
Monòver (Alacant)	1 PAI, 3 golf, 15'1.	1.197/ 25.000	12.841/ 75.000
Estivella-Torres Torres-Algimia (V)	3 PAI, 3 golf, hotel, 11'1 mill.	150/ 1.500	2.767/ 4.500
Vilamarxant (V)	13 PAI, 1 golf, hotel, 10 mill.	482/ 15.000	7.505/ 45.000
Xixona (Alacant)	4 PAI, zona comercial, 3 golf, 10 mill., m2.	1.015/ 13.500	7.596/ 21.500
Riba-roja (València)	11 PAI, golf, ciudad deportiva Valencia CF, 9'7.	s.d./ 10.700	18.329/ 12.000
Chiva (València)	3 PAI, 2 golf, 9'3 mill., m2	830/ 9.300	12.398/ 30.000
Cullera (València)	5 PAI, 4 golf, puerto deportivo, Hoteles, 7'5 mill.	2.112/ 17.000	23.619/ 50.000
Benaguasil (València)	5 PAI, golf, hoteles, 7'2 mill., m2	1.120/ 3.000	10.032/ 15.000
Novelda (Alacant)	1 PAI, 1 golf, 6'2	3.204/ 2.500	26.335/ 7.500
Tavernes de la Vallidigna (V)	2 PAI, 3 golf, ocio, Hoteles, 6 mill. m2	2.029/ 7.100	17.988/ 21.000
Requena (València)	7 PAI, 3 golf, 6 mill., m2	1.748/ 10.400	20.216/ 30.000
Albalat dels Tarongers (V)	1 PAI, 1 golf, Hoteles, 5 mill., m2	124/ 4.300	864/ 13.000
59 municipios restantes	PAI, 64 golf, 54'06 m2.	79.234/207.322	778.757/797.700

Fuentes: www.conflictesterritoriipv.org, Instituto Valenciano de Estadística. Elaboración propia.

Un total de 93 campos de golf se han propuesto como núcleos de actuaciones urbanísticas diversas sobre 196'16 millones de m². El número de viviendas nuevas vinculadas a estos planes asciende a 376.762 con un supuesto de ocupación de 1.319.200 nuevos residentes. Las cifras sorprenden especialmente por su magnitud global, con reparcelaciones que se contarían entre las mayores de la historia del planeta. El número de habitantes, en algunos municipios se multiplicaría por 17, caso de Orpesa-Cabanes, o por 15 en Albalat dels Tarongers. Estos planes están paralizados en su mayoría, tras la entrada en vigor de la nueva Ley Urbanística Valenciana (L.U.V.), aunque el sector inmobiliario y constructor presiona a las autoridades políticas para desbloquear la situación. En total, son 74 municipios los que tienen en su planeamiento algún P.A.I. con uno o varios campos de golf. 29 son municipios costeros. En Cullera se plantea la construcción de 4 campos, además de un puerto deportivo. En Orpesa-Cabanes, la mayor reparcelación propuesta, 3 campos de golf, varios hoteles y viviendas y un parque temático de iniciativa pública dedicado al mundo del circo y la magia (Mundo Ilusión). En Tavernes de la Vallidigna, en la costa de València, la propuesta es construir 3 campos de golf, hoteles y zonas de ocio, 7.100 viviendas nuevas, sobre 6 millones de m².

En el prelitoral, entre 20 y 50 Km del mar, encontramos 28 municipios con iniciativas relacionadas con el "turismo de golf" y urbanismo asociado. Estas zonas no tienen en la actualidad ningún tipo de turismo, más allá de las visitas ocasionales de habitantes de poblaciones vecinas. Algunas son ciudades industriales del calzado, caso de Novelda, Elda y Villena. Otras mantienen una actividad agrícola importante, como Alzira o Xàtiva. Chiva, en el interior de la provincia de València presenta un P.A.I. con 9.300 nuevas viviendas para 30.000 residentes y 2 campos de golf. En 2006, contaba con 12.398 habitantes censados.

Nueve municipios se sitúan en áreas metropolitanas, donde el crecimiento urbano ha llegado vinculado a las ciudades próximas. En Alacant destacan Sant Vicent del Raspeig y Mutxamel. En el área de València, el P.A.I. más conocido es el de Porxinos, en Riba-roja del Túria, auspiciado por el Valencia CF para construir allí su nueva ciudad deportiva junto a campo de golf y 10.700 viviendas. Torrent, Lliria, Bétera son ciudades próximas a València con proyectos de campos de golf. Finalmente, el circuito de carreras de la Comunidad Valenciana, en Cheste, puede tener en su vecindad un nuevo campo de golf e instalaciones hípicas. En áreas de montaña, a más de 70 Km de la costa, se emplazan 8 municipios con distintos proyectos de golf. Desde Requena, ciudad de 20.216 habitantes, hasta Torrebaja, en el Rincón de Ademuz, con tan solo 427 empadronados, donde se construirían 820 nuevas viviendas junto a un campo de golf y un hotel.

Es evidente, que la realización de todos estos proyectos tendría consecuencias de todo tipo: ambientales, sociales, económicas, paisajísticas.

La falta de agua es uno de los principales problemas, especialmente en el sur. El debate político de los últimos años se ha generado en gran parte en torno al origen del agua necesaria para doblar la población en pocos años: Desalar el agua marina o recurrir a trasvases procedentes de otras regiones (Tajo, Ebro) (Ortells, Querol, 2006). Por otra parte, habría que duplicar las infraestructuras públicas en educación y sanidad especialmente, apartado que no se recoge en la mayoría de proyectos.

Desalar el agua del mar y utilizar energías renovables eólica y solar fotovoltaica están en la base medioambiental de la última propuesta de un grupo inmobiliario valenciano: construir una isla artificial mar adentro, a 1 Km del puerto de València, sobre una superficie de 1'6 millones de m², con mil viviendas (30% protegidas) y 5.000 amarres, hoteles de 5, 6 y 7 estrellas, colegios, parques, también campo de golf aunque de nueve hoyos y hasta un "Museo de la Luna", en referencia al nombre de la isla "Luna de Valencia" (Periódico Levante, 22/11/2007). La "idea" no es nueva y los mismos promotores recuerdan la semejanza con *Palm Islands*, en Dubai (Emiratos Árabes). El horizonte de construcción de sitúa en 2020, aunque hoy por hoy, como reconocen los propios autores del proyecto, la Ley de Costas española imposibilita su creación.

5. COLECTIVOS Y "CONFLICTOS TERRITORIALES" EN LE PAÍS VALENCIANO

Como se ha puesto de manifiesto anteriormente con el Informe del Parlamento Europeo sobre la aplicación de la L.R.A.U., derivado de las denuncias presentadas ante esta alta instancia, los proyectos urbanísticos han tenido y siguen teniendo colectivos y asociaciones en contra, nacidos a partir de la presentación de los mismos. En muchos casos son los propios propietarios afectados directamente, o vecinos de los pueblos donde se plantean las urbanizaciones. En su mayoría, es el modelo *golf-resort* el que se cuestiona, pero también existen colectivos que expresan su preocupación por cambios paisajísticos o posibles agresiones ambientales: parques eólicos, vertederos de residuos tóxicos, pérdida de terrenos de huerta. En 2004, cerca de un centenar de colectivos se coordinaron a través de una agrupación cívica denominada *Compromís pel Territori*. Estas entidades, en colaboración con *Ca Revolta* y el Departamento de Sociología y Antropología Social de la Universitat de València, han elaborado el primer mapa de "Conflictos Territoriales del País Valenciano" que se puede visitar en Internet (conflictosterritoripv.org). En el Cuadro 6 se presentan los colectivos organizados y los proyectos que se cuestiona su ejecución.

Cuadro 6: Colectivos y “Conflictos Territoriales en el País Valenciano” (2007)

Municipio	Colectivo	Web/mail	Conflicto
Cullera (València))	No PAIs Cullera	casalcullera@yahoo.es	5 PAI,4 golf, Hoteles, Puerto Deportivo
Estivella,Torres Torres, Algimia (V)	Acció Ecologista-Agró	www.agromor.tk; www.distrito22.com/baronia	3 PAI, 3 golf, Hotel
Tavernes de la Vallidigna (V)	Vallidigna Sostenible; Plat. Contra Alta Tensión y Especulación		2 PAI, 3 golf, ocio, 3 Hoteles
Villalonga (V)	Plataforma Pobles de la Safor	www.pelspoblesdelasafor.tk	PAI, 2 golf
Benaguasil (V)	Plataforma pel Futur de Benaguasil		5 PAI, golf, Hoteles
Bétera (V)	AAVV Bétera		PAI, golf
Llíria (V)	Plataforma per una Llíria Habitable	lliriahabitable.bloc.cat	PAI, golf, hotel, ocio
Nàquera (V)	Salvem Nàquera	er.nest@telefonica.es	PAI, golf, Hotel
Pobla de Vallbona	AAVV La Pobla		PAI, golf
Riba-Roja (V)	Salvem Porxinos	www.salvemporxinos.org	11 PAI, golf, Ciudad Deportiva
San Antoni de Benagéber (V)	Plat. S. Antoni		2 PAI, golf, hotel
Vilamarxant (V)	Ass.9 d'Octubre de Vilamarxant		13 PAI, golf, hotel
Albalat dels Tarongers (V)	Ass. Albalat Pai-NO	www.albalatpai-no.org	PAI, golf, 2 hotels
Yátova (V)	Salvemos Mijares	www.riomijares.com	PAI, golf, hotel, balneario
Carcaixent (V)	Salvem La Bossarta	www.nodo50.org/ salvemlabossarta	4 PAI, golf, hotel, comercial
Alfauir (V)	Plat. pels pobles de la Safor	www.valldevermissa.org	PAI, golf, deportiva
Palma de Gandia (V)	Plat. pels pobles de la Safor	www.pelspoblesdelasafor.tk	PAI, golf
Simat (V)	Agrupació Ciutadana Arc Iris de Simat	Spaces.msn.com/members/ lafontgran	2 PAI, golf

Cuadro 6: Colectivos y “Conflictos Territoriales en el País Valenciano” (2007)

Calles (V)	Ecologistas en Acción La Serranía		PAI, golf
Bocairent (V)	Coordinadora contra macrou-rbanización Bocairent-Banyeres	www.no-golf.org	PAI, golf
Monòver (Alacant)	Plataforma Cívica Monovera contra el PGOU		PAI, 3 golf
Hondón de las Nieves (Alacant)	A.V. Hondón de la Nieves		8 PAI, golf
Novelda (Alacant)	A.V. El Pla		PAI, golf, Polig. Ind. (+17 PAI del PGOU)
El Campello (Al.)	Colla Muntanyena Campello	www.colla.org	PGOU, golf
Sant Vicent del Raspeig (Al.)	Grup Ecologista Maigmó (GREMA)- Ecologistes en Acció		golf
Elda (Al.)	Plat.Cívica por un urbanismo sostenible		PAI, golf
Ondara (Al.)	Plataforma “Salvem Segaria-Vinyals”	www.salvem-segaria-vinyals.tk	PAI, golf
Pego (Al)	Col.lectiu Defensa del Territori	jovespego@hotmail.com	PAI, golf, hoteles
Altea (Al.)	Associació Algar net i Viu	algarnetiviu@mixmail.com	PAI, golf
La Vilajoiosa (Al.)	Grup naturalista i ecologista Xoriguer	www.xoriguer.org	PAI, golf
Cabanes (Castelló)	AAVV Defensores del poblado El Borseral. AAVV de la Ribera.		PAI, 3 golf, hoteles.

Sant Jordi (CS)	AAVV Foravila		PAI, golf
Benicàssim (CS)	Acció Ecologista Agró. A.Ciudadanos Benicàssim		PAI, golf, hoteles
Almenara (CS)	Acció Ecologista Agró	www.almenaraverda.tk	3 PAI, golf
Alqueries (CS)	Associació Cultural Pla Redó	www.plaredo.cat	PAI, golf
Xilxes (CS)	Almenara Verda	www.almenaraverda.tk	3 PAI, golf

Fuente: *www.conflictesterritoripv.org*, Instituto Valenciano de Estadística. Elaboración propia.

En total son 35 colectivos, con 19 en la provincia de València, 10 en Alacant y los 6 restantes en Castelló. Su distribución territorial demuestra que en las zonas metropolitanas parece existir mayor sensibilidad por los posibles problemas que generarían los P.A.I. En este sentido se encuentran seis municipios del área metropolitana de València, como Riba-roja y Benaguasil o Sant Vicent del Raspeig en Alacant. En segundo lugar, 7 municipios costeros de norte a sur: Cabanes, Xilxes, Cullera o la Vilajoiosa, municipio vecino de Benidorm, entre otros. Otros tantos se sitúan en el litoral y prelitoral, especialmente en la provincia alicantina, como Elda, Novelda o Carcaixent, en València. Por último, en la serranía de València, el pequeño municipio de Calles.

En su mayoría, estas agrupaciones ciudadanas han surgido en función de un proyecto urbanístico concreto, aunque algunas tenían entidad anterior, como asociaciones de vecinos. También, en cinco casos, encontramos grupos ecologistas de ámbito territorial más extenso, como “Acció Ecologista Agró”. Un lema bastante frecuente es “Salvem/Salvemos”, o plataformas por un futuro habitable, verde, sostenible, defensa del territorio, contra la especulación o la macroubanización. En definitiva, una respuesta y una preocupación por los enormes cambios paisajísticos ya generados o los proyectados, cuyo impacto en el territorio sería todavía mayor.

6. UN EJEMPLO DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ACELERADA: OROPESA DEL MAR

“Cambio radical”. Este podía ser el titular que definiría lo sucedido en Orpesa del Mar, provincia de Castelló, en los últimos diez años. La ley de 1994 (L.R.A.U.) permitió mediante sucesivos planes parciales construir once mil nuevas viviendas en tan solo diez años, especialmente en el periodo 1999-2005. Cabe recordar que en el municipio vecino de Benicàssim, histórico del turismo residencial español, entre 1981 y 1998, se construyeron 5.666 viviendas (Ortells, 2006). Una auténtica producción “fordista” de apartamentos, en

primera, segunda y tercera línea de playa, al norte del municipio, con alturas de hasta 10 plantas. La zona meridional, costa de acantilados cubiertos de bosque de pinos, sufrió en julio de 2000 un grave incendio que afectó a unas 500 hectáreas. Poco después se iniciaron las obras de una gran urbanización, con bloques de apartamentos de tres y cuatro alturas. Los incendios no han parado. El último, en 2006, calcinó el poco bosque comunal que quedaba en una zona de acantilado alto (ver fotos).

Cuadro 7: Evolución de las características socioeconómicas de Oropesa.

Habitantes	1981 2.040	2006 8.527
Origen	1981 España, 96'7%; Extranjero, 3'3%	2.006 España, 60'6 % Extranjero, 40'4%
“Sex-ratio” (grupo 20-49)	1981 116 Hombres/100 Mujeres	2006 140 Hombres/100 Mujeres
Hectáreas cultivadas	2002 590	2006 467
Viviendas construidas	1992-1998 760	1999-2005 10.624
Presupuesto municipal	2001 4.932.128 euros	2005 10.089.900 euros

Fuentes: Ortells (1986); Instituto Valenciano de Estadística; Conselleria de Agricultura, Generalitat Valenciana. Elaboración propia.

El paisaje que ofrece hoy Oropesa no difiere sustancialmente de otros municipios turísticos de la costa española. La diferencia estriba en que los cambios han sucedido en apenas diez años, levantándose al norte del municipio una frontera de hormigón a un ritmo frenético. En la zona montañosa del sur los cambios no han sido menores. De montañas cubiertas de pinos y playas vírgenes se ha pasado en cinco años a un maremagno de viales y parcelas en espera de ocupación o con bloques de apartamentos ya concluidos. Entre 1999 y 2005 se produjeron 10.624 licencias de nuevas viviendas. Solo en 2003 fueron 3.377, superando a las de la ciudad de València (3.233), que multiplicaba por cien los habitantes oropesinos de 2006.

El fenómeno de cambio territorial ha tenido lógicas consecuencias socioeconómicas. Los habitantes se han doblado en tan solo seis años (3.734 en 2000). La inmensa mayoría de estos nuevos pobladores son inmigrantes y sus familias (33% del censo), trabajadores de la construcción o vinculados al sector turístico. También han aumentado los residentes permanentes de países como Alemania, Gran Bretaña o Francia, en edad postlaboral. Por otra parte, sorprende el alto grado de masculinidad en los grupos de edades adultas, entre

20 y 50 años. Los hombres entre 40 y 44 años son 440 frente a 273 mujeres, lo que supone un índice de 161/100. Nuevamente, es la construcción la causa-efecto.

El término municipal es relativamente pequeño, con 26'4 Km². Las nuevas obras afectan especialmente a zonas cultivadas de cítricos y almendros. En este sentido, han cambiado de uso más de un millón de m² entre 2002 y 2006. El ritmo de cambio ha decrecido notablemente a partir de 2005 por distintos efectos de la coyuntura económica internacional, especialmente por las crisis hipotecarias. También se han dejado notar las denuncias urbanísticas tratadas anteriormente. Aun así, los proyectos de futuro superan ampliamente lo ejecutado. Junto al municipio vecino de Cabanes se pretende actuar sobre 18 millones de m², en el entorno de un parque temático de iniciativa pública. Allí se construirían 40.000 nuevas viviendas y hoteles con capacidad para 7.500 plazas. Las actuales son 2.345 y 3 campos de golf (*El Temps*, 27/11/2007). Todo ello a plena ocupación supondría añadir 130.000 personas, dejando insignificantes los censos actuales. Obvia recordar todas las infraestructuras que deben acompañar a esta cantidad de población, aunque en su mayoría no sería permanente.

7. CONCLUSIONES: CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DE LA L.R.A.U. (LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA)

En la década de 1980, la mayoría de municipios valencianos desarrollaron su planificación territorial. Los que superaban 5.000 habitantes estaban obligados a realizar un P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana), nombre que induce a confusión ya que lo que se ordena es todo el municipio, con usos residenciales, agrícolas, industriales, dotacionales y protegidos. Este instrumento de planificación sigue en uso aunque pocos municipios lo han revisado desde 1994, año en que entró en vigor la L.R.A.U. y quizá fuese esta ley la que estancara la revisión y actualización de los planes. Como se ha visto anteriormente, la ley fue sustituida por la L.U.V. (Ley Urbanística Valenciana) en 2005.

El crecimiento urbano, industrial y dotacional anterior a la aplicación de la L.R.A.U. se ejecutaba con planes parciales y según las demandas de mercado, especialmente el local y español. Las actuaciones se realizaban sobre superficies relativamente pequeñas, después de conseguir los promotores el acuerdo con los propietarios. Con la ley de 1994, los cambios fueron sustanciales:

- La principal modificación es el “derecho” a urbanizar cualquier terreno –otorgado por la aprobación de los municipios en primera instancia y

posteriormente por parte de la Generalitat Valenciana- que adquieren los promotores, mayoritariamente privados, el llamado “agente urbanizador”.

- Las superficies urbanizables de los proyectos alcanzan dimensiones desconocidas hasta entonces, superando muchas de ellas el millón de metros cuadrados. Las promociones buscan compradores en toda Europa, en especial en zonas costeras y turísticas.
- Los propietarios, minifundistas en su mayor parte, se ven obligados a vender o a agruparse para defender sus intereses.

Consideramos que la LRAU tuvo efectos positivos en la generación de suelo urbanizable de manera rápida y efectiva en las periferias de las principales ciudades. La ley recogía el control público de las actuaciones del *urbanizador* (Ponce, Ramos, 2007, 407). Sin embargo, los reglamentos que desarrollaron la actividad del *urbanizador* dejaron en sus manos muchas actuaciones de manera incontrolada generando malestar y desconfianza entre propietarios y residentes turísticos.

Los cambios en el paisaje litoral valenciano producidos en los últimos diez años no tienen parangón en ningún periodo de la historia. La velocidad de vértigo en el nacimiento de nuevas urbanizaciones ha tenido como aliados a diversos factores coyunturales, como la conversión de la peseta al euro, la mano de obra abundante y barata, en su mayoría inmigrantes extranjeros y el refugio en el llamado “ladrillo” de capitales de procedencia dudosa o que huían de la caída de la bolsa.

El futuro inmediato es de parálisis casi absoluta, sobretodo en la construcción de segundas residencias. La crisis de las hipotecas *subprime* y el encarecimiento del dinero deja poco margen a los compradores de cualquier procedencia. Las empresas valencianas dedicadas mayoritariamente a este segmento pasan por momentos muy complicados, llegando incluso a la suspensión de pagos, caso de Llanera, o la caída meteórica en la Bolsa de Madrid de Astroc (*Financial Times*, 10/1/2008).

En cuanto a los más de setenta proyectos sin ejecutar vinculados al modelo *golf-resort*, en 2008 pueden desbloquearse algunos de ellos, en especial, aquellos que cumplen las nuevas exigencias de la L.U.V. (Ley Urbanística Valenciana) sobre distintos apartados, destacando la disponibilidad de agua y otros requisitos ambientales.

BIBLIOGRAFÍA

(2003): *Anuario socioeconómico*. La Caixa, Barcelona.

(2007) *Anuario socioeconómico*. La Caixa, Barcelona.

- (2002) AAVV.: *La població valenciana actual. Materials didàctics*. La Xara Edicions, Alzira, 95 pàgines.
- (1993) ARAMBURU, M.P.; ESCRIBANO R.: "Golf: a conflicting recreational activity in the Madrid Autonomous Area (Spain)" *Landscape & Urban Planning* 23 (3-4) pp. 209-220.
- (2003) GIMÉNEZ, J.M.: "Algunas consideraciones geográficas sobre los principios ambientales de la ley 6/1994 reguladora de la actividad urbanística valenciana". *Investigaciones Geográficas*. 31, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante, pp. 139-160.
- (1987) ORTELLS, V.: *Geografía urbana y del poblamiento en la Plana de Castelló*. "Premio Humanidades, 1986", Ayuntamiento de Castelló de la Plana, 654 pàgines.
- (2005) ORTELLS, V.: "La industria cerámica a la Plana de Castelló. Tradició històrica i mundialització actual". *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*. 58, Institut d'Estudis Catalans. Barcelona, pp. 35-66.
- (2006). ORTELLS, V.: "El Ferrocarril y la construcción urbana. De una villa del Camino Real a la ciudad-red del siglo XXI". *Benicàssim y la Historia del Ferrocarril*. Generalitat Valenciana, Conselleria d'Infraestructures i Transport, pp. 57-82.
- (2007) ORTELLS, V.: "D'un país de base industrial endògena a una economia de serveis dependent". *Anuari de l'Agrupació Borriana de Cultura*. XVIII, Borriana, pp. 67-78.
- (2007) PONCE, G.; RAMOS, A.: "La ciudad suburbana en los territorios del turismo litoral en la provincia de Alicante". *Los procesos urbanos postfordistas*. Grupo de Geografía Urbana, Asociación de Geógrafos Españoles. Palma de Mallorca, pp. 399-416.
- (1993) PRIESTLEY, G.; SABI BONASTRE, J.: "El medio ambiente y el golf en Cataluña: problemas y perspectivas". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 23, pp. 45-74.
- (2006) QUEROL, A.; ORTELLS, V.: "El baix Ebre: un recurs natural a gestionar". *II Congreso Internacional del Agua*, Tortosa.
- (1995) ROSSELLÓ, V.: *Geografía del País Valencià*. Edicions Alfons el Magnànim, València, 640 pàgines.
- (2000) SCHMITT, T.: "Qualitätstourismus-eine umweltverträgliche Alternative der touristischen Entwicklung auf Mallorca?" *Geographische Zeitschrift*, 88 (1), pp. 53-65.
- (2007) SORIANO, J.: "Les incerteses de l'agricultura del País Valencià en el segle XXI". *Anuari de l'Agrupació Borriana de Cultura*. XVIII, Borriana, pp. 53-66.



Figura 1: Mapa del País Valenciano donde se resaltan los municipios con proyectos de campos de golf. La mayoría de ellos son costeros, aunque también el interior se ha sumado a esta nueva forma de urbanizar el territorio.

Figura 2: El gráfico muestra la evolución del empleo en la construcción, en comparativa entre el País Valenciano y España. En el último quinquenio, la Comunidad Valenciana, supera claramente la media española. En 2007 ya se prevé un descenso a corto plazo.



Figura 3: Vista aérea del sur de Orpesa. La zona montañosa se ha transformado aceleradamente desde 2000. (Google Maps 2007, adaptado).



Figura 4: Imagen del sur de Orpesa con la zona incendiada en 2006 en primer término. Al fondo se aprecian bloques de apartamentos iniciados tras otro incendio ocurrido en julio de 2000 (foto V. Ortells, 2008).



Figura 5: Vista del sur de Orpesa y las nuevas urbanizaciones. Cercana al mar, la antigua vía de RENFE, proyectada como vía verde entre Benicàssim y Orpesa. También se aprecia la Torre Colomera y su entorno, microrreserva de flora y fauna declarada por la Generalitat Valenciana en 1998 (foto V. Ortells, 2008).



Figura 6: Vista aérea del centro y norte de Orpesa. El pueblo antiguo se emplaza a un kilómetro del mar y de la cala de la Concha. Las nuevas urbanizaciones han ocupado terrenos junto al mar y la antigua albufera (Google Maps, 2007, adaptado).

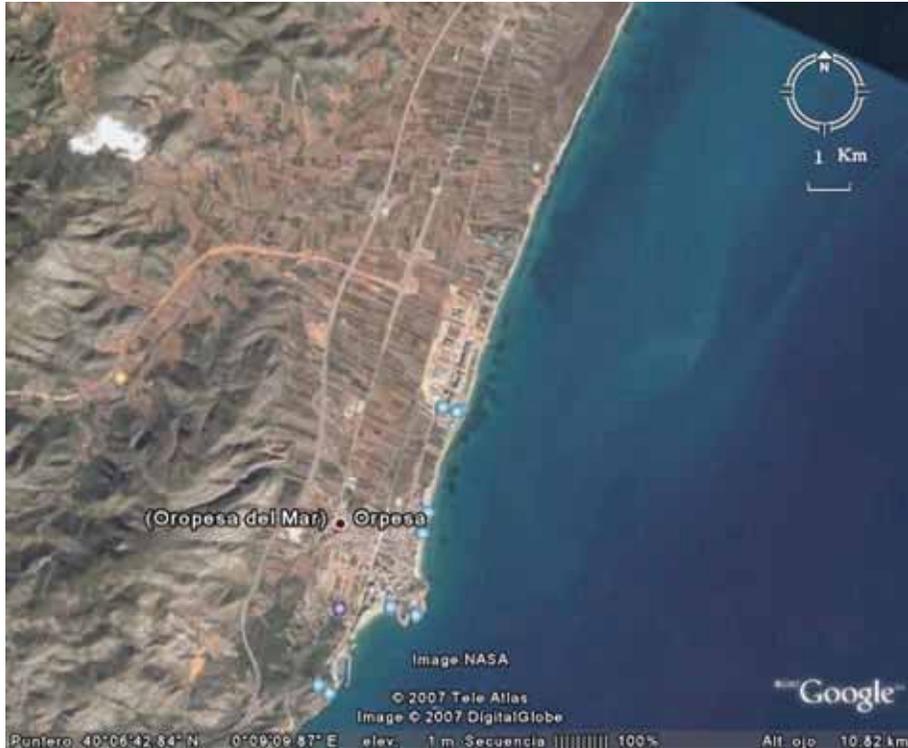


Figura 7: Vista del pueblo antiguo de Orpesa, la playa de la Concha y las urbanizaciones del norte, que han llegado a las puertas del parque natural del Prat de Cabanes, declarado por la Generalitat Valenciana en 1989 (foto V.Ortells, 2008)

