

LA PRESIÓN URBANÍSTICA EN LAS COMARCAS INTERIORES ALICANTINAS¹

*Jordi Tormo i Santonja**
Universidad de Alicante

RESUMEN

La presión de los agentes urbanizadores se ha trasladado durante los últimos años desde el litoral al interior de la provincia de Alicante, sobre todo, hacia los municipios de menor tamaño de las comarcas de l'Alcoià, la Foia de Castalla y el Comtat. Se trata de comarcas sobre las que se han planeado varios proyectos urbanísticos con el objeto de introducir más de 11.000 viviendas unifamiliares.

Estos proyectos pueden suponer una serie de impactos ambientales, sociales y económicos negativos para los municipios, si bien la crisis del sector de la construcción desde finales del año 2007 y la oposición ciudadana, ha supuesto la paralización de una parte importante de los mismos.

Palabras clave: especulación, capitalismo, suelo, construcción, urbanización.

ABSTRACT

In recent years, property developers in the Alicante province of Spain have shifted their attention away from the coast to inland areas, particularly to smaller towns in the districts of l'Alcoià, la Foia de Castalla and el Comtat. Various development projects are planned for these areas, with the aim of creating more than 11,000 family homes.

These projects will involve a series of negative environmental, social and economic impacts for the towns. Nevertheless, as a result of the crisis affecting the construction sector since the end of 2007, and following opposition from the local populations, many of these projects have since been halted.

Key words: speculation, capitalism, land, construction, urbanisation.

Fecha de recepción: 24 de marzo de 2009. Fecha de aceptación: 16 de julio de 2009.

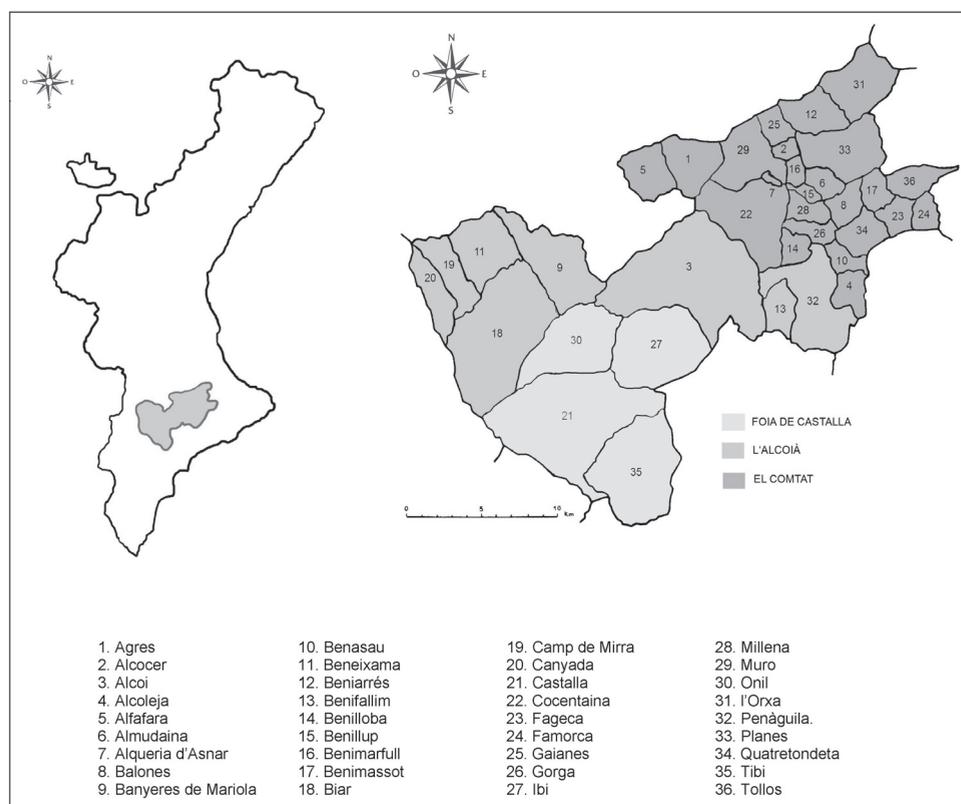
* Universidad de Alicante. Facultad de Filosofía y Letras. Campus de San Vicente del Raspeig. 03690-San Vicente del Raspeig. Alicante. Correo-e: tormo_santonja@yahoo.es

¹ Este artículo se enmarca en la tesis doctoral 'Caracterización socioeconómica, políticas y proyectos para el desarrollo de la comarca funcional de l'Alcoià, el Comtat y la Foia de Castalla. Una apuesta por la planificación estratégica territorial' que ha sido realizada gracias a la concesión de una Ayuda a la Investigación (Convocatoria 2007) por parte del Instituto Alicantino de Cultura Juan Gil-Albert (Excma. Diputación de Alicante).

1. CARACTERIZACIÓN BÁSICA DEL INTERIOR ALICANTINO

Las comarcas valencianas de l'Alcoià, la Foia de Castalla y el Comtat se ubican en el interior de la provincia de Alicante y conforman una de las zonas más abruptas del espacio valenciano. Es por lo que parte de este espacio, especialmente los municipios de montaña de las comarcas de l'Alcoià y el Comtat, recibe el nombre de Montaña de Alicante. La mayor parte de los municipios de esta zona se sitúan a una altitud elevada, destacando Ibi (816 m), Banyeres de Mariola (816 m), Tollos (773 m) y Agres (772 m). Se trata de un espacio integrado en el Sistema Bético valenciano.

FIGURA 1
Mapa de delimitación comarcal y municipal del ámbito de estudio, 2008



Fuente: Elaboración propia (2008).

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (2007), la población total se sitúa en 144.551 habitantes, lo que representa un porcentaje del 3,01% respecto del total de la población valenciana. La comarca más poblada es l'Alcoià con 75.349 vecinos, seguida

de la Foia de Castalla (41.729 vecinos) y el Comtat (27.43 vecinos). El principal centro urbano es Alcoi con 60.590 habitantes.

Las comarcas de l'Alcoià, la Foia de Castalla y el Comtat constituyen un área de especialización industrial en la que destacan las actividades del textil-hogar y la confección, el juguete, la transformación del plástico y el caucho, la madera y el mueble y el papel y la edición gráfica. En concreto, según los datos de Caja España (2007), el 40,81% del empleo se enmarca en el sector industrial, mientras que este porcentaje es del 17,31% en el conjunto valenciano.

2. LA INFLUENCIA DEL CAPITALISMO Y LA CRISIS DE LA CONSTRUCCIÓN

El sistema capitalista ha transformado el suelo, y el espacio geográfico en general, en un bien de interés económico que, como indica F. Rodríguez (1995), no pertenece a sus habitantes ni se ordena de acuerdo a sus necesidades, sino sobre la base de la clase dominante que ha establecido una cortina de humo tras la que se esconden sus verdaderos intereses. K. Marx y F. Engels (2001, p. 45) establecían en su *Manifiesto Comunista* (1848) que «la burguesía no puede existir sin revolucionar continuamente los instrumentos de producción, esto es, las relaciones de producción, esto es, todas las relaciones sociales».

Este modelo se fundamenta en la búsqueda de la reproducción del capital y de la obtención del máximo beneficio a través de la producción del excedente y de la promoción de los medios de la iniciativa privada. Este modelo ha convertido el territorio, y en especial a los municipios, en un bien para el negocio y la especulación, en el que el suelo actúa como una moneda de cambio que se integra en un mercado en el que priman los intereses económicos. La especulación urbanística ha sido desastrosa para la ordenación del territorio desde un punto de vista público². Sin embargo, ha incrementado los ingresos de los ayuntamientos mediante la concesión de licencias y el aumento de los impuestos, por lo que el suelo se ha recalificado y reclasificado de forma dudosa durante las últimas décadas, sobre todo en el litoral alicantino.

Según M^a. A. Alcoceba (2008), el crecimiento urbanístico valenciano se puede caracterizar como insostenible, lo que ha tenido como consecuencia el incremento de las denuncias ante la Unión Europea (UE). Las cuestiones en las que se infringe el Derecho comunitario son la contratación pública, los derechos fundamentales de los propietarios y la normativa ambiental, principalmente.

La urbanización en el espacio valenciano estaba regulada por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU)³ hasta octubre de 2005, momento en el que se aprobó la Ley Urbanística Valenciana (LUV)⁴. La LUV es una ley urbanística postmoderna y

2 Por el contrario, artículo 2.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE 128 de 29/05/2007) establece que «las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes».

3 Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV 2.394 de 24/11/1994).

4 Ley 16/2005, de 30 diciembre, Urbanística Valenciana (DOCV 5.167 de 31/12/2005).

neoliberal que estructura los municipios mediante el PGOU. Esta normativa conserva las tipologías de suelo establecidas por la LRAU (suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable), si bien introduce algunas diferencias significativas. En primer lugar se debe identificar el suelo urbano, o sea, el urbanizado, y posteriormente es necesario señalar el suelo no urbanizable, es decir, el que no se puede urbanizar por motivos geológicos, paisajísticos y ambientales, entre otros. El resto del suelo del municipio se cataloga como suelo urbanizable, o sea, con esta ley todo es urbanizable. Para la urbanización del suelo urbanizable es necesario aprobar un Plan de Actuación Integrada (PAI) y varios Planes Parciales. Se ha pasado de un modelo municipal planificado a un modelo liberalizado, donde el suelo urbanizable puede volver a acoger una mezcla de tipologías de usos del suelo y en el que se simplifica el proceso de actuación.

La UE denunció a la Generalitat Valenciana ante el Tribunal de la UE en octubre de 2006, ya que la LUV seguía incumpliendo las normas comunitarias en cuanto a la contratación del agente urbanizador, sobre todo en el desarrollo de los PAI valencianos. Esta denuncia de la UE se apoyaba en las 15.000 denuncias de abusos urbanísticos que había recibido por parte de los residentes extranjeros en el espacio valenciano.

Los PAI son actuaciones promovidas por los ayuntamientos con el objeto de urbanizar o renovar determinadas zonas de sus términos municipales con fines urbanísticos, industriales, comerciales y de servicios, entre otros. La principal crítica a la que deben hacer frente los ayuntamientos promotores de los PAI es que, como norma general, se trata de programas que fomentan la introducción de macroubanizaciones de viviendas unifamiliares mediante un proceso que carece de transparencia, con un elevado índice de especulación del terreno, con una alta cuota de urbanización y con un fuerte impacto sobre el ambiente, entre otros. Estas urbanizaciones suponen un aumento desorbitado del consumo de recursos hídricos destinados al mantenimiento de las piscinas y las zonas verdes privadas y el empleo generado por la actividad de la construcción no recae sobre la población local, sino que queda en manos de las grandes constructoras que realizan el proyecto.

Con todo, el sector de la construcción y de la intermediación inmobiliaria está atravesando un proceso de crisis estructural que se ha acelerado desde el último trimestre del 2007 como consecuencia del aumento de los tipos de interés hipotecarios y de los precios del mercado inmobiliario, entre otros factores. Esta nueva situación ha provocado una fuerte desaceleración del sector y ha generado una impresionante caída del número de visados, de la construcción de viviendas y de las operaciones de compra y venta, así como un aumento de las tasas de desempleo en el sector y de la dificultad para terminar las promociones inmobiliarias.

3. LA PRESIÓN URBANÍSTICA EN L'ALCOIÀ, LA FOIA DE CASTALLA Y EL COMTAT

3.1. Un suculento traspais para las empresas urbanizadoras

Las comarcas de l'Alcoià, la Foia de Castalla y el Comtat se localizan en el traspais de las comarcas litorales alicantinas de la Marina Alta, Marina Baixa y l'Alacantí, donde los principales centros turísticos son Alicante y Benidorm. El desarrollo del turismo de sol y

playa ha ido acompañado de un proceso de urbanización del litoral alicantino durante las últimas décadas. Un ejemplo prototípico son las urbanizaciones desarrolladas en el entorno de los principales municipios turísticos del litoral, que han tenido como consecuencia la saturación de estos espacios costeros. En concreto, los municipios de Gata de Gorgos, Dènia, Xàbia, Altea y Alfaç del Pi, entre otros, han favorecido la casi total urbanización de sus términos municipales aprovechando las demandas del turismo residencial de sol y playa por parte de los turistas europeos y nacionales. Esta saturación ha promovido que el sector de la construcción traslade sus intereses al interior y haya propuesto varios proyectos de urbanización en municipios en los que hace algunas décadas era impensable esta situación. Como norma general, las empresas promotoras y urbanizadoras de estos proyectos son compañías que llevan muchos años edificando en el litoral.

En las sierras interiores de Mariola, Aitana y Maigmó, entre otras, se pretenden desarrollar bastas operaciones inmobiliarias que afectarán al paisaje tradicional y a los enclaves boscosos. Aún así, la crisis del sector y los conflictos generados por los proyectos ha permitido la paralización de un buen número de iniciativas.

La Foia de Castalla es la comarca en la que el número de viviendas unifamiliares proyectadas es mayor. La urbanización Los Campellos en Castalla agrupará a un total de

TABLA 1
Urbanizaciones y viviendas unifamiliares proyectadas según las comarcas y los municipios, 2008

Municipio	Urbanización	Viviendas
L'Alcoià		2.630
Alcoi	Urb. Serelles	1.200
Alcoi	Urb. Xirillent Golf	560
Alcoi	L'Estepar	400
Banyeres de Mariola	Urb. La Foieta	250
Penàguila	Urb. Mas de Pau	220
El Comtat		1.755
Benasau	Futuros Desarrollos	1.320
Planes	Urb. Joya de Planes	435
Foia de Castalla		6.980
Castalla	Urb. Los Campellos	5.430
Ibi	Urb. Barberá	350
Tibi	Urb. El Aljibe	1.200
Total		11.365

Fuente: Universidad Politécnica de Valencia. UPV Alcoi (2007) y VV.AA. (2007).

5.430 chalés y su mercado potencial es el inglés. Este proyecto se encuentra en plena fase de desarrollo en la actualidad. Por otra parte, el proyecto de la Urbanización El Aljibe (Tibi) pretende construir 1.200 viviendas unifamiliares en las sierras de Ventós y Maigmo y el proyecto de la Urbanización Barberá permitirá la construcción de 350 adosados en el municipio de Ibi⁵.

A continuación le sigue la comarca l'Alcoià. Los proyectos de edificación proyectan la construcción de 2.630 chalés mediante el desarrollo de cinco urbanizaciones⁶. El proyecto Serelles en Alcoi se está desarrollando en dos fases de aplicación con las que se introducirán un total de 1.200 viviendas. Por su parte, el proyecto Xirillent Golf pretende el desarrollo de 560 viviendas, un campo de golf y un hotel. Además, se proyecta la construcción de 400 viviendas en l'Estepar. Otras iniciativas consideradas en l'Alcoià son las urbanizaciones La Foietta en Banyeres de Mariola (250 chalés) y la promoción Mas de Pau en Penàguila (220 chalés). En concreto, las obras de acondicionamiento para la urbanización La Foietta se inauguraron en diciembre 2006. Se trata de un espacio de 29.400 m² que incluye 7.055 m² de zonas verdes, 11.195 m² de viales y 11.150 m² para la construcción de 250 viviendas unifamiliares.

El número total de viviendas unifamiliares proyectadas en la comarca del Comtat es de 1.755. Se trata de dos proyectos de urbanizaciones proyectadas en los municipios de Benasau y Planes⁷. Estos proyectos recibieron el rechazo por parte de los ciudadanos⁸, las asociaciones cívicas y ecologistas, los partidos políticos y algunos ayuntamientos. En este sentido, el Ayuntamiento de Muro rechazó varios proyectos para la construcción de urbanizaciones en su término municipal. Entre las propuestas que recibió el ayuntamiento se encontraban las que proyectaban una primera urbanización de 600 chalés y una segunda de más de 2.500 en la zona conocida como El Pinaret.

5 Un proyecto polémico que ha desatado el conflicto político y social en el municipio de Ibi ha sido el plan urbanístico de Santa Lucía. Se trata de una zona catalogada como Bien de Interés Cultural (BIC) en la que el ayuntamiento autorizó la licencia para la construcción de 67 viviendas en este cerro sin el permiso necesario de la Conselleria de Cultura. La oposición en el ayuntamiento denunció el caso y los vecinos de la zona se opusieron al plan. El Ayuntamiento de Ibi retiró la licencia de construcción y procedió a la modificación del PGOU protegiendo esta zona con un Plan Especial de Protección con el fin de evitar su urbanización.

6 En la comarca de l'Alcoià también se plantearon los proyectos Golf Resort en el municipio de Biar, con el que se pretendía construir 2.264 viviendas unifamiliares y un campo de golf, y el proyecto Urbanización El Derramador entre Camp de Mirra y Canyonada, en el que se planificaban 1.814 adosados. La promotora de ambos proyectos era Llanera Inmobiliaria SA, compañía que entró en crisis a mediados de 2007 reduciendo drásticamente su actividad. Estos proyectos no llegaron a aprobarse.

7 Además, en diciembre de 2007 se hizo pública la intención del Ayuntamiento de Benilloba de promover la construcción de dos zonas residenciales y un polígono industrial de 100.000 m² en su término municipal mediante el nuevo PGOU. Según las estimaciones incluidas en el plan, el municipio podría dar cabida a un total de 1.400 nuevos vecinos.

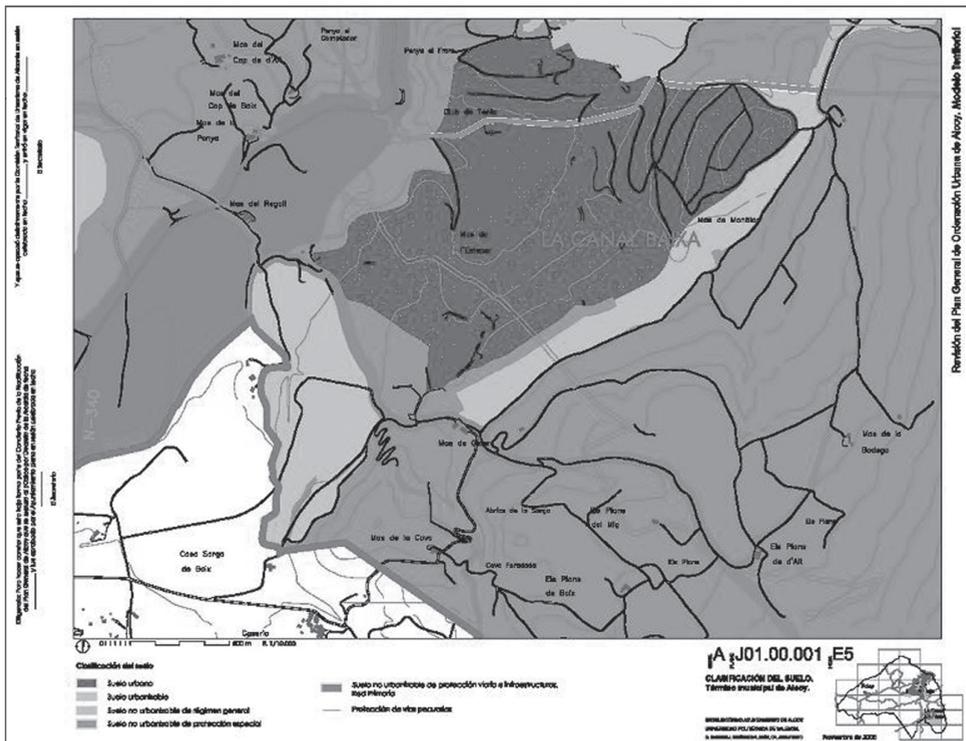
8 A finales de 2006 el Ayuntamiento de Gaianes hizo pública su intención de fomentar el crecimiento del municipio dentro de los límites establecidos en el PGOU, al mismo tiempo se hacían públicas las intenciones de un promotor de construir un campo de golf y una urbanización en la sierra del Benicadell. Se trataba de proyectos que todavía no estaban definidos ni programados y que supusieron un cambio de gobierno tras las elecciones de mayo de 2007. El nuevo consistorio paralizó ambos proyectos.

3.2. Los proyectos planificados en Alcoi: L’Estepar, Xirillent Golf y Serelles

Alcoi es el principal municipio del interior alicantino y actualmente tiene una población total de 60.590 habitantes. En el municipio se pretenden construir mediante los PAI de Xirillent, l’Estepar y Serelles un total de 2.160 adosados, un campo de golf y un hotel.

La Urbanización L’Estepar es un espacio localizado en el sector de la Canal Baixa de Alcoi y en el que se ubican 100 viviendas unifamiliares dispersas en la actualidad, de las que la mitad, aproximadamente, no cuentan con la licencia oportuna. En esta zona se pretenden ejecutar 400 nuevos chalés por parte de una promotora y urbanizadora mediante el PAI L’Estepar. Una parte importante de las viviendas de la zona que se pretende urbanizar no cuenta con fosas sépticas, lo que obliga a la reordenación de este espacio y a la introducción de una red de alcantarillado, dotación que actualmente es de competencia municipal. Para ello el proyecto de modelo territorial propuesto por el Ayuntamiento de Alcoi a partir de la revisión del PGOU de 1989 establece que esta zona pasará a clasificarse como suelo urbano en su conjunto y contará con un cinturón de expansión clasificado como suelo urbanizable, mientras que su entorno inmediato se clasificará como suelo no urbanizable de protección especial.

FIGURA 2
Revisión del PGOU y clasificación del suelo (Área Estepar). Alcoi, 2007



Fuente: Universidad Politécnica de Valencia. UPV Alcoi (2007).

El proyecto Xirillent Golf se pretende ejecutar en el perímetro del Parque Natural de la Sierra de Mariola. Se trata de una actuación que proyecta la introducción de 560 adosados, un campo de golf y un hotel sobre unos terrenos de uso agrario. Durante el año 2006 se hicieron públicos dos informes negativos emitidos por la Confederación Hidrográfica del Júcar y por la Conselleria de Territorio y Vivienda en los que se incluían las deficiencias y los problemas que el proyecto podría acarrear al Parque Natural, como son la falta de disponibilidad de agua, la sobreexplotación de los recursos hídricos subterráneos, el impacto paisajístico que sufrirá este espacio y el incremento del tráfico rodado privado, entre otros. Además, la Diputación de Alicante y la Conselleria de Infraestructuras señalaron en sendos informes las deficiencias en materia de accesibilidad que mostraba la zona.

La Conselleria de Territorio y Vivienda hizo público en febrero de 2007 un informe desfavorable por la falta de documentación en el proyecto presentado por el ayuntamiento. Esta Conselleria solicitaba al Ayuntamiento de Alcoi que le remitiese los 17 informes favorables que eran necesarios para tramitar la autorización del proyecto. La Conselleria de Territorio y Vivienda volvió a emitir un informe negativo en mayo de 2007 en el que indicaba que el proyecto incumplía con la ley de impacto ambiental y que incurría en deficiencias en materia de conservación de los recursos hídricos.

En junio de 2007 se hizo público el Plan Rector Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural de la Sierra de Mariola. Se trata del documento que ordena la zonificación y los usos del suelo en el perímetro de este espacio natural. Es una herramienta vinculante al planeamiento municipal, por lo que los planes urbanísticos de los municipios deben respetar las disposiciones introducidas en el mismo. El PRUG impide la posibilidad de realizar este proyecto, ya que el suelo no urbanizable sobre el que se pretende desarrollar debe continuar teniendo esta calificación. El PRUG indica que sobre los terrenos de uso agrario únicamente se permiten edificaciones e instalaciones que guarden relación con la actividad agraria. El documento establece que los planeamientos del suelo de los municipios limítrofes deben ajustarse a las tipologías establecidas en el PRUG, por lo que el Ayuntamiento de Alcoi no podrá cambiar la tipología del suelo en el área de Xirillent.

El proyecto Serelles pretende la introducción de 1.200 viviendas unifamiliares en la zona limítrofe del Parque Natural de la Sierra de Mariola. La primera fase del proyecto se está ejecutando en la actualidad y permitirá la construcción de 500 chalés adosados. La Conselleria de Territorio y Vivienda paralizó la segunda fase del proyecto en la que se pretendían levantar 700 adosados más en el año 2006, ya que, como se ha indicado arriba, el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola impide este tipo de actuaciones.

3.3. El proyecto Mas de Pau en Penàguila

Penàguila es un municipio rural de la comarca de l'Alcoià que cuenta con una población total 334 habitantes. El Ayuntamiento de Penàguila hizo pública su intención de urbanizar la zona del Mas de Pau con el objeto de construir 220 viviendas unifamiliares, dos hoteles, un centro de alto rendimiento deportivo y un campo de golf a finales de 2006. Este proyecto fue aprobado por el ayuntamiento en el año 2002 y se enmarcaba dentro del PGOU del municipio. El proyecto inicial prevé que la urbanización del área del Mas de

Pau era la primera fase de un gran proyecto de edificación que permitirá la construcción de más de 1.500 chalés en una zona a tres kilómetros del término.

Los vecinos de los municipios de l'Alcoià y el Comtat afectados por los proyectos de urbanización constituyeron una asociación ciudadana para oponerse a estos proyectos bajo el nombre de *Compromís pels pobles de l'Aitana* en marzo de 2007, con la que orientaban todas sus reivindicaciones. Su primer acto tuvo lugar en marzo de 2007 en Penàguila, donde denunciaron el proceso de especulación que estaba sufriendo la comarca a manos de los promotores inmobiliarios.

3.4. El proyecto La Joya en Planes

Planes es un municipio rural de la comarca del Comtat que tiene una población total 799 habitantes. El proyecto La Joya de Planes tiene como objeto urbanizar un área de aproximadamente 500.000 m² en el término municipal. Se trata de una zona junto al pantano de Beniarrés en la que se pretenden construir 435 viviendas unifamiliares a través del desarrollo de los PAI Mas de la Foieta I (295 viviendas) y Mas de la Foieta II (140 viviendas). El PAI Mas de la Foieta ha sustituido al proyecto original planteado sobre este espacio, en el que se pretendía desarrollar una explotación ganadera caballar que fue desautorizada por el ayuntamiento.

Los primeros trabajos de desmonte se iniciaron en octubre de 2006 con el fin de delimitar las zonas destinadas a las viviendas, el callejero, los accesos mediante viales y un carril para bicicletas. Este proyecto ha contado con el rechazo de los municipios cercanos que proponen que el pantano de Beniarrés tenga un uso ambiental y no residencial y turístico como pretende el Ayuntamiento de Planes. En la ejecución de la primera fase del proyecto se tiene previsto construir 295 viviendas unifamiliares con parcelas entre 800 m² y 1.100 m². El proyecto dispone las siguientes instalaciones y servicios: pistas de tenis, centro social, gimnasio, restaurante, piscina comunitaria y seguridad privada.

Sin embargo, los problemas derivados de la agudización de la crisis del sector de la construcción y la falta de financiación de la empresa promotora ha supuesto que en febrero de 2008, y tras siete meses sin trabajos en la zona, el Ayuntamiento de Planes haya retirado la concesión de la condición de agente urbanizador a la única empresa constructora que se había presentado a la fase de concurso. Esta medida ha supuesto que el Ayuntamiento de Planes se apropie de la fianza de 600.000 euros presentada por la empresa constructora. El valor de los trabajos realizados se sitúa en tres millones de euros y la empresa constructora ha dejado la zona en un estado paupérrimo, ya que los movimientos de tierras y los desmontes realizados, la desarticulación de algunas pequeñas laderas, la apertura de caminos sin acondicionar y las actuaciones iniciadas y no finalizadas suponen un grave impacto visual y ambiental en la zona y que difícilmente será recuperado con la fianza depositada por la empresa. Esta nueva dinámica inducida por los trabajos de la promotora ha alterado el medio y puede provocar procesos de erosión y deslizamientos sobre esta unidad morfológica acelerando los riesgos geomorfológicos en esta zona del pantano.

3.5. El proyecto Futuros Desarrollos en Benasau

Benasau es un municipio rural de la comarca del Comtat que posee una población de 210 habitantes. El Ayuntamiento de Benasau hizo pública su intención de promover la construcción de 1.320 viviendas unifamiliares y un campo de golf mediante un PAI con el que se declararían urbanizables 800.000 m² del municipio que forman parte del espacio protegido LIC Aitana-Serrella-Puig Campana. Todos los miembros del gobierno fueron expulsados del partido al que pertenecían al aprobar esta iniciativa.

El proyecto denominado Futuros Desarrollos fue admitido a trámite por la Conselleria de Territorio y Vivienda el 30 de junio de 2005 y levantó las críticas de diversos colectivos ciudadanos, partidos políticos y ayuntamientos, ya que se trataba de una operación inmobiliaria que poco tenía que ver con las demandas sociales y de vivienda del municipio (Tormo, 2006). Los vecinos del municipio de Benasau se movilaron en contra del proyecto, presentaron más de 2.000 alegaciones al avance del nuevo PGOU y remitieron el caso a la UE. Las alegaciones presentadas al PGOU fueron desestimadas por el ayuntamiento y este proyecto fue aprobado días antes de las elecciones de 2007.

FIGURA 3
Urbanización Los Campellos-Castalla Internacional de Castalla



Fuente: El autor (2008).

FIGURA 4
Campaña vecinal contra el proyecto Futuros Desarrollos de Benasau



Fuente: El autor (2008).

La Asociación Ciudadana Frainós y el colectivo Ecologistas en Acción celebraron el día 4 de diciembre de 2005 una reunión informativa en la plaza del municipio, ya que el ayuntamiento les negó la posibilidad de utilizar la Casa de la Cultura para realizar la asamblea y les acusó de desorden público. Esta situación desató el enfrentamiento de los vecinos con el ayuntamiento y también entre ellos. En este sentido, el periódico *Ciudad de Alcoy* publicó el 15 de febrero de 2007 el reportaje titulado «La futura urbanización divide a los vecinos de Benasau», en el que se reflejaba esta situación. Según este artículo, una parte importante de sus vecinos se oponía al proyecto, mientras que otra parte estaba vendiendo sus terrenos a una constructora ilicitana que estaba interesada en llevar a cabo el proyecto. Finalmente las elecciones municipales de mayo de 2007 supusieron un cambio en el gobierno municipal y la paralización del proyecto.

3.6. El proyecto Los Campellos en Castalla

El municipio de Castalla cuenta con una población total de 9.331 habitantes. La urbanización Los Campellos, también conocida como Castalla Internacional, es el proyecto más

ambicioso puesto en marcha en el interior alicantino. Las previsiones realizadas indican que se edificarán en la urbanización un total de 5.430 viviendas unifamiliares y un campo de golf. Para la realización del proyecto, que data del año 2003, el ayuntamiento ha tenido que modificar parcialmente el PGOU del municipio para obtener la autorización de la Generalitat Valenciana. Se debe destacar que el terreno donde se está construyendo la urbanización Los Campellos ha centrado el interés de los promotores inmobiliarios desde que se construyó la autovía central interior. Se trata de una urbanización cuyo principal mercado es el internacional.

La urbanización cuenta con 980 viviendas unifamiliares desarrolladas en dos fases (Los Campellos I y II) que están ocupadas desde comienzos del año 2008, aunque la empresa promotora todavía estaba pendiente de ampliar la depuradora, construir un depósito de agua y clausurar un vertedero ilegal para su transformación en zona verde. En noviembre de 2007, la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda aprobó la declaración de impacto ambiental y concedió la licencia oportuna a la fase Los Campellos II, que llevaba un año terminada y estaba ocupada por sus propietarios. El retraso de esta resolución se debe a que en octubre de 2004 la Conselleria de Territorio y Vivienda rechazó el PAI Los Campellos, puesto que el estudio de impacto ambiental era desfavorable. Por todo ello, a comienzos de 2005 se paralizaron las obras de construcción, si bien se retomaron posteriormente aunque sin contar con la autorización de la Conselleria.

Las inmobiliarias ofrecen mediante Internet la posibilidad de comprar chalés en la urbanización Los Campellos y destacan que se encuentra a 20 minutos del municipio de Alicante. Una vivienda de 177 m² con cuatro dormitorios, tres baños y área de parking que esté ubicada en la Zona II de la urbanización tiene un precio de 260.000 euros, aproximadamente.

3.7. El proyecto El Aljibe en Tibi

El municipio de Tibi cuenta con una población de 1.572 habitantes. El Ayuntamiento de Tibi acordó en noviembre de 2004 con un grupo empresarial ilicitano la urbanización de esta zona que fue calificada como suelo urbanizable en el año 1970. Posteriormente, en mayo de 2005, se aprobó la actuación que ordenaría la operación inmobiliaria.

Se trata de una zona de 1,5 millones de m² ubicada en la sierra del Maigmo en la que ya existen 120 viviendas unifamiliares dispersas en la actualidad y sobre la que se pretende desarrollar una urbanización de 1.200 adosados, varias zonas comerciales y viales de acceso y distribución de 25 metros de anchura. Las principales críticas al ayuntamiento se basan en que la urbanización se acercará a los límites de la cima, que será necesario construir varios depósitos en la sierra para abastecer de recursos hídricos a la urbanización y que se destruirá una zona boscosa como consecuencia de los movimientos de tierras.

Una de las principales contradicciones del proyecto se sustenta en que mientras era presentado el plan de urbanización por parte del ayuntamiento, la Conselleria de Territorio y Vivienda estaba realizando el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Maigmo cuyo objeto es proteger este espacio. Además, las críticas también han considerado la situación de sobreexplotación que atraviesa el acuífero de Tibi, del que se extrae el agua a una profundidad de 350 metros para su uso en los municipios de Tibi y Agost. Se trata de un acuífero que recoge 430.000 m³ procedentes de la lluvia y de los que 170.000 m³,

aproximadamente, se consumen en Tibi. En el caso de desarrollarse la urbanización, se agravaría la situación de sobreexplotación del acuífero.

4. CONCLUSIONES

La implementación del modelo capitalista en el sector de la construcción, y la presión urbanística sobre los municipios interiores alicantinos, ha tenido como consecuencia la planificación de varios proyectos con los que se pretenden introducir un elevado número de viviendas que no se corresponden con las demandas de la población autóctona. Estos proyectos son fruto del desarrollo de la normativa neoliberal en materia de suelo que permite este tipo de actuaciones mediante la aprobación de un PAI. Algunos de estos proyectos se han paralizado gracias a la presión ciudadana que ha supuesto, en algunos casos, el cambio de los equipos de gobierno de los municipios. Se trata de proyectos que han supuesto el enfrentamiento entre los distintos partidos políticos a su favor y en su contra. Con todo, la crisis del sector de la construcción acelerada desde el año 2007 ha frenado los efectos negativos y las consecuencias de la aplicación de este modelo.

Un número importante de estos proyectos se han planificado sobre municipios rurales de pequeño tamaño como son Benasau, Penàguila, Planes y Tibi. Se trata de municipios sobre los que se están desarrollando actuaciones que se enmarcan dentro de las políticas postproductivistas para las áreas rurales europeas cuyo norte es el desarrollo de la segunda residencia ligadas a la actividad turística.

Por su parte, existe una serie de municipios sobre los que se plantean proyectos urbanísticos que generarán una serie de impactos ambientales severos sobre los espacios naturales protegidos de la Font Roja y Mariola y que además incumplen con los requisitos solicitados por parte de la Generalitat Valenciana. Se trata de los proyectos Estepar, Xirillent y Serelles en Alcoi. El proyecto Estepar se sitúa sobre el acuífero del Molinar, el principal manantial que abastece de agua al municipio de Alcoi por lo que puede resultar descabellado poner en marcha esta actuación. Por su parte, el proyecto Xirillent supondrá una serie de impactos ambientales negativos, ya que será necesaria la introducción de tuberías y canalizaciones con una longitud de más de cinco kilómetros desde el centro urbano de Alcoi hasta la zona donde se pretende desarrollar el proyecto. Además, generará un importante incremento de la circulación rodada de vehículos privados.

Por último, el proyecto Los Campellos-Castalla Internacional supondrá la creación de un importante *ghetto* social cerrado en Castalla en el que, además, pueden incrementar los problemas de seguridad ciudadana detectados. Actualmente, ante los problemas de robos registrados durante los últimos meses en la urbanización, un número importante de carteles solicitan la participación de los vecinos de la urbanización en detectar la presencia de actividades y actitudes sospechosas. Estos carteles se reproducen en inglés y alemán.

BIBLIOGRAFÍA

ALCOCEBA, M^a. A. (2008): «La política europea de ordenación del territorio y su incidencia en la práctica urbanística de las políticas autonómicas y locales», en *Revista de jurisprudencia* (n^o 4). Madrid, El Derecho, pp. 1-7.

- CAJA ESPAÑA (2007): *Fichas municipales*. Disponible en www.cajaespana.es.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2007): *Revisión del Padrón Municipal de habitantes 2006*. Disponible en www.ine.es/inebase/cgi/axi.htm
- MARX, K.; ENGELS, F. (1848, 2001): *Manifiesto comunista*. Madrid, Alianza, 123 p.
- RODRÍGUEZ LESTEGÁS, F. (1995): «Propuestas para una didáctica del espacio urbano: un enfoque crítico y constructivista», en *Revista Didáctica de las ciencias sociales, geografía e historia*. Barcelona, ENE, 45-56 pp.
- TORMO, J. (2006): *El Comtat. Diagnòstic territorial i estratègies de futur*. Muro, Ajuntament de Muro, 208, pp.
- UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA. UPV ALCOI (2007): «Revisión del Plan General de Alcoi. Cartografía del término de Alcoy», en *Proyecto de modelo territorial para la revisión del PGOU del municipio de Alcoy*. Alcoi, UPV Alcoi, 28 pp.
- VV.AA. (2007): «El ladrillo se echa al monte», en *El Dominical del Diario Información* (nº 446). Alicante, Diario Información, 1-5 pp.