

EUGENIO L. BURRIEL¹

LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS ILEGALES DE LA ETAPA DEL DESARROLLISMO. EL EJEMPLO DE GILET (VALENCIA)

RESUMEN

La importancia de los núcleos de viviendas secundarias surgidos al margen de la legalidad urbanística es un rasgo singular del proceso de urbanización del espacio rural en España; coincide con la etapa del desarrollismo (1960-1975) y se prolonga al menos hasta mediados los años 80. A partir del estudio detallado de este proceso en el municipio de Gilet (Valencia) se obtienen unas características y factores generalizables al resto de España. Se demuestra que la ilegalidad no es un mero adjetivo del fenómeno de las residencias secundarias sino un elemento sustancial que genera un nuevo mercado.

PALABRAS CLAVE: Viviendas secundarias ilegales, España, Gilet, Valencia, 1960-1985.

ABSTRACT

SECOND HOMES BUILT ILLEGALLY DURING THE SPANISH DEVELOPMENT PHASE

The importance of clusters of second homes built illegally is a unique feature of the Spanish suburbanisation process; it coincides with the Spanish development phase (1960-1975) and it lasts at least until the mid-1980s. Based on a case study in the municipality of Gilet (Valencia), some characteristics and factors are obtained which can be generalised to the rest of Spain. This illegality is shown to be not just a phenomenon of second homes but a substantial element in the creation of a new market.

KEY WORDS: Illegal second homes, Spain, Gilet, Valencia, 1960-1985

INTRODUCCIÓN

En los años 60 y 70 del siglo XX tuvo lugar en España una gran expansión de las segundas residencias en el entorno rural de las principales áreas urbanas. Esta proliferación de viviendas secundarias a poca distancia de las ciudades es un proceso singular español que no tiene parangón en el resto de Europa; pero más singular aún es que una gran parte de ellas surgieran al margen de la legalidad urbanística.

Sin embargo, la literatura académica sobre el tema desarrollada a partir de 1975 puso el acento en su condición de proceso de urbanización del espacio rural y las profundas transformaciones que en éste se operaban, así como en sus pautas de localización y distribución territorial, sin diferenciar el origen legal o no de las viviendas. En los trabajos sobre toda España (ORTEGA, 1975; DEL CANTO, 1983; LÓPEZ COLÁS, 2004) no se hace mención a las de origen ilegal; y en los que tratan sobre zonas concretas -Cataluña (HERCE, 1975; ARGANY, 1984), Madrid (VALENZUELA,

1 Catedrático Emérito de Geografía Humana. Departamento de Geografía. Universidad de Valencia. elbo@uv.es.

1976 y 1977; DEL CANTO, 1985 y 1987), Valencia (HERMOSILLA, 1992), Sevilla (REQUENA, 1992) o Castilla La Mancha (DEL CANTO, 1988)- sólo en algunos de ellos hay una estimación de su volumen, referencias a alguna peculiaridad o alusiones a la dificultad de su conocimiento por la carencia de información.

Fueron las primeras corporaciones locales democráticas a principios de los años 80 -y luego las nacientes comunidades autónomas- las que se ocuparon específicamente de las viviendas ilegales ante la grave problemática que les planteaban en su gestión urbanística y territorial. Se organizaron numerosas reuniones sobre el tema, cuyas ponencias y debates dieron lugar a varias publicaciones entre las que destaca “Urbanismo y Medio Rural. Valencia: la vivienda ilegal de segunda residencia” (DIPUTACIÓN DE VALENCIA, 1983)²; la revista municipalista CEUMT le dedicó un número monográfico (CEUMT, 1985); y se realizaron algunas encuestas específicas para conocer con más precisión el problema en Madrid (COMUNIDAD DE MADRID, 1984), Valladolid (GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986), Aragón (DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN, 1988) y años más tarde en Andalucía (JUNTA DE ANDALUCÍA, 2003). Las publicaciones a que dio origen esta preocupación, en su mayor parte de urbanistas, tienen una orientación muy pragmática y se centran sobre todo en hacer un inventario y buscar las posibles medidas legales y de planeamiento que permitieran parar el proceso y dar solución a la situación creada. Esos inventarios sirvieron de base para algunos análisis muy interesantes (EZQUIAGA, 1983; BETRÁN Y FRANCO, 1994) y la principal aportación teórica al tema (GARCÍA BELLIDO, 1986).

En fechas más recientes un artículo sobre las estrategias frente a los problemas territoriales de las “urbanizaciones” de Cataluña con importantes déficits urbanísticos, incluye un excelente pero muy sucinto resumen de unos rasgos generales aplicables en su mayor parte a las urbanizaciones de origen ilegal (NEL·LO, 2011). Salvo estas contadas excepciones son escasas las publicaciones específicas sobre las residencias secundarias ilegales y pocas aportan datos concretos y una visión de conjunto del proceso y sus consecuencias en el territorio.

El municipio valenciano de Gilet constituye un ejemplo paradigmático de este proceso a lo que se añade la existencia de una inusual documentación sobre sus viviendas ilegales. Esta información y el reducido tamaño del municipio permiten un análisis detallado a modo de un *case study* y lo convierten también en un buen ejemplo didáctico utilizable para una “práctica de campo”³.

A partir del estudio del ejemplo de Gilet este trabajo se plantea en primer lugar el objetivo de confirmar o matizar en su caso las principales características y factores del singular proceso español de conformación de “núcleos ilegales”⁴ de viviendas de segunda residencia, señalados

2 Entre 1981 y 1984 se celebraron numerosas “Jornadas” organizadas por las administraciones locales sobre el uso urbanístico del suelo no urbanizable -en Valencia, Canarias, Mallorca, Segovia, Murcia, Madrid y Barcelona- que dieron lugar a interesantes publicaciones (citadas en GARCÍA BELLIDO, 1986, 50).

3 El autor de este artículo realizó entre 1997 y su jubilación en 2014 una “práctica de campo” en el municipio de Gilet con estudiantes de 4º curso de las Licenciaturas -y luego Grados- de Geografía y de Ciencias Ambientales, centrada en la problemática del uso ilegal del suelo no urbanizable, sus características, causas y consecuencias.

4 No resulta adecuado denominarlas “urbanizaciones” ilegales porque uno de sus rasgos básicos es la completa ausencia de urbanización; por ello Ezquiaga las llamó “parcelaciones ilegales” (EZQUIAGA 1983, 60). En este trabajo se ha preferido utilizar la denominación de “núcleos ilegales” para subrayar que su impacto deriva de la construcción de las viviendas y no de la mera reparcelación y para diferenciarlos de las casas ilegales aisladas sobre suelo no urbanizable que han proliferado en algunas zonas.

por la literatura académica. Pero se plantea también comprobar la hipótesis de que la ilegalidad urbanística no es un simple adjetivo de las “urbanizaciones de viviendas secundarias” -que sería el concepto básico sustantivo- sino el factor clave del proceso que convierte a los núcleos de residencias secundarias ilegales en una categoría singular que exige un análisis específico.

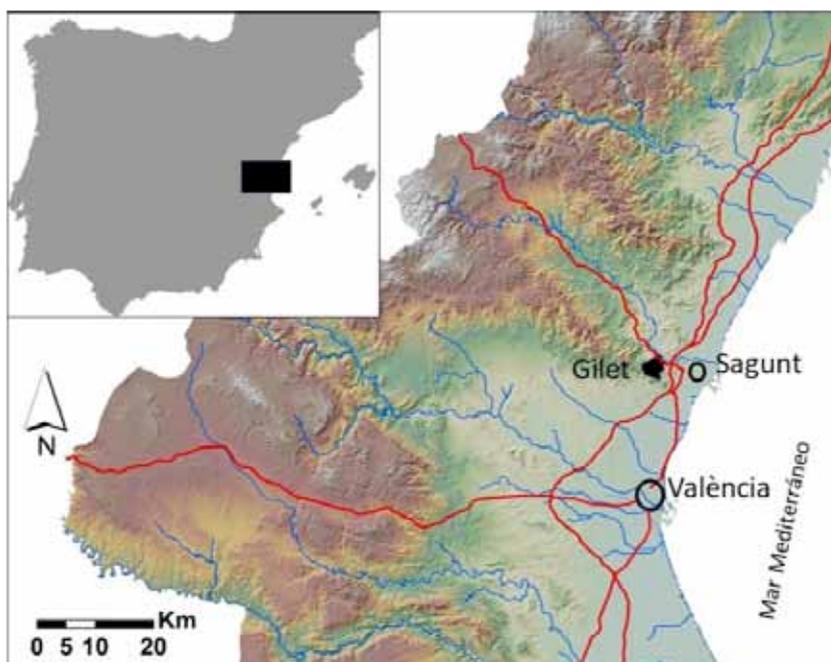


Figura 1. Situación del municipio de Gilet.

EL MARCO TERRITORIAL

Gilet es un pequeño municipio de 11,29 km² situado en el NE de la provincia de Valencia, a 6 km de Sagunt y a 28 km de la ciudad de Valencia (Fig. 1). Salvo una pequeña zona al norte del término ocupada por el valle del río Palancia -un ancho y seco cauce con varios niveles de estrechas terrazas laterales- el resto de su territorio pertenece a la vertiente nororiental de la Sierra Calderona. La línea de cumbres, entre 400 y 450 metros (Alt de la Redona, Xocainet, Rodeno de la Creu, Pic de l'Àguila, Penyes de Guaita), forma un amplio arco que coincide con los límites NW, W, S y SE del término municipal; desde ellas el terreno desciende rápidamente hacia el cercano valle del Palancia conformando la abrupta cuenca del barranco de la Maladitxa y sus afluentes, y en menor medida la del Xocainet, que desembocan en el Palancia al este y oeste del casco urbano respectivamente.

Por ello el rasgo más destacado de su topografía es el predominio de las fuertes pendientes que son superiores al 25% -inadecuadas para el cultivo y la residencia- en más de la mitad del

municipio y están por encima del 10% en sus 4/5 partes. Sólo el valle del Palancia y una pequeña zona al sur del casco urbano, apenas un 5% del territorio, tienen una pendiente inferior al 3%. Un desnivel entre el 3 y el 10% -relativamente llano en el contexto de Gilet- tienen el piedemonte del Alt de la Redona (*Pla de la Venta*) que se prolonga hacia el sur por una estrecha faja de terreno junto al margen oeste de la carretera al monasterio de Sant Espirit, la parte central del barranco de la Maladitxa y algunas pequeñas áreas interiores como el “valle de la Calderona” (Fig. 2). Pendientes, estructura tectónica y composición litológica contribuyen a la existencia de una abundancia de fuentes naturales que constituyen otro atractivo territorial⁵.

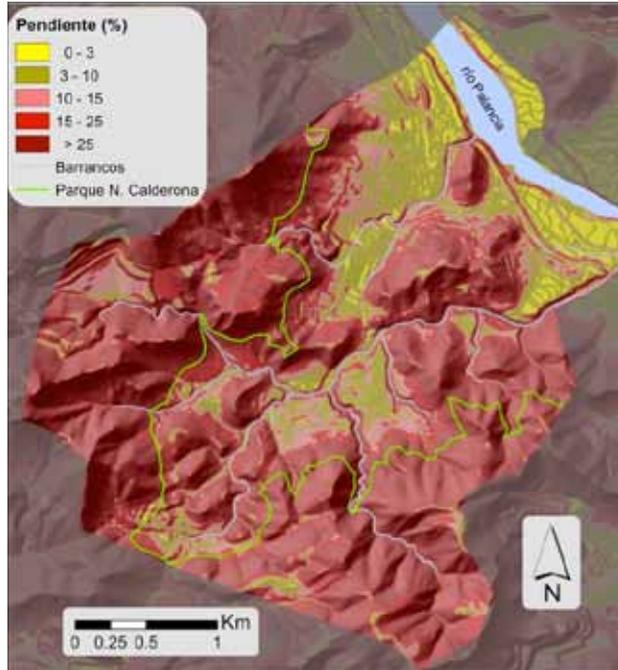


Figura 2. Mapa de pendientes del municipio de Gilet. Fuente: MDT 5m IGN. Elaboración E. Burriel y A. Calvo.

La vegetación *climax* debió de ser el carrascal⁶, sustituido hace siglos por el pino carrasco. Roturaciones agrarias, incendios y construcción de urbanizaciones han hecho que el pinar sólo conserve hoy masas relativamente densas en la umbría -zona sur del municipio- y en el entorno del monasterio de Sant Espirit en buena parte por el aprecio local a este paraje. Los incendios más recientes -1980, 1993 y 2014- están muy vinculados a la actuación humana, sobre todo a la intensa urbanización. La parte no urbanizada de las laderas orientales está hoy ocupada por matorral mediterráneo bastante degradado.

- 5 Además de la afamada fuente del Beato Nicolás Factor junto a Sant Espirit, hay otras muchas, como las de la Maladitxa, Vidriera, Pi, Senyor, Xorro y Senyora.
- 6 El carrascal estaba aún presente en el siglo XV al fundarse el monasterio de Sant Espirit: “se hallaba todo este terreno cubierto de espesa fragosidad con encinas, pinos y otros árboles silvestres”, según manuscrito inédito de Fray Pedro Martínez, cronista del convento (SARTHOU CARRERES, 1918, 745).

La situación más interior y una cierta altitud dotan a Gilet de un ambiente más seco y un verano menos caluroso que en la zona litoral, casi 3º menos de temperatura media estival en Sant Espirit que en Sagunt, siendo la diferencia más notable en las noches (PÉREZ PUCHAL, 1968, 43-44).

La zona situada por encima de la cota 200 m, que ocupa un 40% del territorio municipal, es la de mayor valor ecológico y paisajístico y forma parte desde el año 2002 del Parque Natural de la Sierra Calderona (ver límites del Parque en Fig. 2). Si no hubiera sido por la degradación del medio natural, causada sobre todo por el proceso de urbanización ilegal, más de 2/3 del municipio estarían incluidos dentro del Parque como planteaba el *Mapa Geocientífico de la Provincia de Valencia* (DIPUTACIÓN DE VALENCIA, 1986).

Se trata pues de un territorio abrupto e intrincado, muy poco apto para el uso agrario. La agricultura productiva se limita hoy a la zona de regadío, apenas 112 hectáreas casi todas de cítricos; la mitad de esta superficie corresponde a las terrazas del Palancia, regadas desde hace siglos con el agua del río; el resto se desarrolló en los años 60 con riego elevado de pozo (PÉREZ PUCHAL, 1968, 110) abancalando el piedemonte del Pla de la Venta y su prolongación al oeste de la carretera a Sant Espirit (Fig. 3).



Figura 3. Vertiente de la umbría de la Sierra Calderona cubierta de pinos (al fondo); bancales de naranjos de la ladera al W de la carretera al monasterio de Sant Espirit (en primer término). Fotografía E. Burriel, noviembre 2017.

Los cultivos arbóreos de secano, básicamente algarrobos, ocupaban unas 240 hectáreas en las empinadas laderas de las vertientes más soleadas y en los escasos espacios llanos de las cuencas de los barrancos. Se abandonaron desde principios de los años 60 por su escasa rentabilidad y por la alternativa de la construcción de viviendas secundarias y hoy prácticamente han desaparecido⁷. Algunos algarrobos y olivos son aún visibles, asilvestrados, en las parcelas vacías de las urbanizaciones o en los pocos espacios que éstas no han ocupado en las laderas bajas y medias.

7 En 2017 el Catastro sólo contabiliza 15 hectáreas de cultivos de secano.

La facilidad de comunicación con Valencia que suponía el tren en una época en que la motorización privada era muy escasa hizo que Gilet, como otros pueblos del valle del Palancia con estación de ferrocarril de la línea de Valencia a Teruel (Segorbe, Jérica, Viver, Navajas), fuera lugar de veraneo para los habitantes de la capital (TORMO, 1923, 60)⁸. Además, la zona del monasterio de Sant Espírit era frecuentada por excursiones de colegios, scouts y otras organizaciones juveniles, así como por numerosas familias los días festivos, por el atractivo del convento, su fuente y el entorno boscoso y montañoso (Fig. 4).



Figura 4. La sierra Calderona al oeste del monasterio de Sant Espírit. Fuertes pendientes; cumbres del Pic de l'Àguila y del Pic del Rodeno de la Creu; detrás de éste asoma la Mola de Segart. Fotografía E. Burriel, diciembre de 2017.

Montaña, paisaje, pinares, clima más seco y menos caluroso en las noches del estío y fuentes dotan a Gilet de atractivo para el ocio ciudadano. La escasa productividad agraria y forestal de la mayor parte del municipio y las fuertes pendientes suponen una abundancia de suelo barato. A esto se añade la facilidad de acceso desde las ciudades de Sagunt y de Valencia.

Gilet está a apenas 6 km de Sagunt, una ciudad media que creció mucho en el siglo XX, sobre todo entre 1950 y 1981, por el desarrollo industrial de su núcleo del Port donde se instaló en 1917 la Compañía Siderúrgica del Mediterráneo⁹ (GIRONA, 1989; SÁEZ Y DÍAZ, 2009). La cercanía de Gilet llevó a buscar vivienda allí a algunos de los numerosos inmigrantes que encontraban trabajo en Sagunt, contribuyendo a que el municipio no tuviera el fuerte declive demográfico del resto de municipios de la comarca (PÉREZ PUCHAL, 1966, 12). El único decenio de crecimiento poblacional antes de 1981, el de los años 50, se debió precisamente al asentamiento de nume-

8 La mayoría veraneaba de alquiler en casas del pueblo, pero algunos construyeron en él viviendas secundarias, algunas de las cuales aún subsisten en la falda de la montaña de la Ermita y en la parte alta de la periferia oeste del casco urbano.
9 En 1940 pasó a llamarse *Altos Hornos de Vizcaya* y en 1971 *Altos Hornos del Mediterráneo* hasta su cierre en 1984.

rosas familias de trabajadores de Sagunt -la mayoría procedentes de El Jardín, una pedanía del municipio albaceteño de Alcaraz¹⁰- que dio lugar al barrio marginal de El Ventorrillo¹¹.

Respecto a Valencia en cambio tiene una posición más periférica, contrarrestada en parte por el conocimiento de veraneantes y excursionistas. No está demasiado lejos, 28 km, pero queda más a trasmano, en el camino hacia Aragón y fuera de la franja litoral; y sobre todo Valencia tiene más cerca y con mejor orientación una abundante oferta de territorios atractivos para la segunda residencia en la vertiente sur de la Sierra Calderona y en las elevaciones al W y SW de la llanura litoral.

La escasez histórica de terrazgo agrario útil explica la ubicación del pueblo de Gilet en las primeras estribaciones de la sierra, unos 10-15 metros por encima del valle del Palancia y junto a la N-234 hacia Aragón. Un poco más abajo, en el borde mismo del valle, discurre el ferrocarril y la autovía A-23 que ha sustituido a la N-234 y que utiliza en este tramo la antigua plataforma del tren de Sierra Menera que traía el mineral de hierro de Ojos Negros a Sagunt.

Gilet reúne por tanto los rasgos de los territorios en que se desarrollaron las residencias secundarias en España: espacios rurales de montaña media con atractivo natural y paisajístico, cercanos a áreas urbanas dinámicas con buena accesibilidad por carretera (NEL·LO, 2011, 85-87; HERMOSILLA, 1992, 99-102; DEL CANTO 1983, 92 y 96); a ello se añade ciertas condiciones climáticas, la abundancia de fuentes y un conocimiento y valoración positiva del lugar. Pero el marco territorial de Gilet presenta también rasgos que le orientan hacia el mercado de las viviendas secundarias ilegales: unos terrenos poco adecuados para la residencia por sus fuertes pendientes y de muy escaso valor productivo -cultivos de secano pobre y en abandono, forestales o monte bajo- y por ello de muy bajo precio (GARCÍA BELLIDO, 1986, 25; DEL CANTO, 1987, 397; BETRAN Y FRANCO, 1994, 49), y una peor renta de situación respecto a los espacios metropolitanos (COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 46-48; DEL CANTO, 88, 106).

LOS DATOS DEL PROCESO EN GILET

Fuentes

La opacidad administrativa inherente a la ilegalidad hace muy difícil obtener información precisa y fiable sobre la conformación de estos núcleos; a lo que se añade en este caso que por el largo tiempo transcurrido sobreviven pocos de los agentes del proceso.

Sin embargo, en Gilet se ha podido disponer de una fuente de información excepcional: entre 1981 y 1983 el ayuntamiento elaboró un “censo” de las viviendas ilegales, abriendo un expediente a cada una con su número de orden y escribiendo en un cuaderno manuscrito titulado

10 El primer inmigrante de El Jardín, que tenía 11 hijos, vino a trabajar en la construcción de la variante de Sagunt y su “efecto llamada” atrajo a muchas familias de su pueblo que encontraron empleo en Sagunt, sobre todo en la cementera *Asland* y en las obras públicas. En el censo de 1960 hay 218 personas empadronadas en Gilet nacidas fuera del territorio valenciano, la mitad de ellas en las provincias de Albacete y Murcia (PÉREZ PUCHAL, 1966, 29).

11 Su ubicación fue claramente marginal, a unos 400 m del casco urbano en el camino al cementerio. Formado por casas de autoconstrucción muy sencillas, careció durante décadas de las infraestructuras básicas -agua, asfaltado, alumbrado público, alcantarillado- hasta su tardía urbanización en 1985. Hoy apenas es visible, “emparedado” entre adosados de reciente construcción.

“Infracción Urbanística” una ficha de cada expediente con una serie de datos de la vivienda y su propietario¹²; y tanto el cuaderno como los expedientes individuales que le sirvieron de base se conservan en el archivo municipal. Este “censo” ha permitido conocer las viviendas ilegales que se construyeron en Gilet, su ubicación y agrupación en el territorio así como algunas características de las casas y de los propietarios.

El análisis detallado de esta sorprendente documentación se ha completado con un intenso trabajo de campo y de localización de posible informadores del proceso¹³ que ha permitido realizar 30 entrevistas a familiares directos de los promotores –porque éstos ya fallecieron-, compradores iniciales de las parcelas o sus hijos, y algunos compradores posteriores. Se trata de entrevistas amplias sin un cuestionario previo, más bien largas conversaciones, con personas de los diversos núcleos excepto del Camí del Convent¹⁴. La consulta con responsables municipales ha proporcionado también abundante información¹⁵.

En el archivo del ayuntamiento de Gilet se ha localizado mucha documentación interesante, sobre todo urbanística, y en el Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana se ha consultado la tramitación administrativa del PGOU de 1977 y los Planes Parciales de las urbanizaciones de la Paz y de Santo Espíritu. Se ha utilizado también las fotografías aéreas del vuelo del IRYDA de 1977 y del vuelo de renovación del catastro de rústica de 1988, la cartografía parcelaria de la revisión del catastro de urbana de 1990 y la cartografía y datos catastrales disponibles en la *Sede Electrónica del Catastro*.

Las viviendas y su localización

En el citado “censo” hay 222 expedientes de los que 218 corresponden a viviendas¹⁶; pero mediante el análisis de diversas fuentes se han podido contabilizar otras 38 edificaciones no incluidas en el censo¹⁷. Serían así 256 las viviendas ilegales de segunda residencia construidas en Gilet entre 1960 y 1985.

Pueden parecer pocas, dado el elevado número de ellas constatado en otros municipios va-

-
- 12 De cada vivienda ilegal se recogen en ese cuaderno los siguientes datos: nombre y apellidos del propietario, domicilio, nombre de la partida donde está localizada, superficie de la vivienda y de otras construcciones complementarias en su caso, si disponía de proyecto técnico, valor de la construcción y cuantía de la multa a pagar, si existía licencia municipal y su fecha, y cuándo pagan la multa. En ocasiones faltan algunos datos, pero la mayoría han podido ser completados a partir de los expedientes individuales o de listas cobratorias de las multas; en último caso se ha consultado a responsables municipales de los años 80.
 - 13 Tanto la localización como las entrevistas han resultado muy complejas por la avanzada edad de la mayoría y porque muchos vendieron su casa o acuden a ella esporádicamente.
 - 14 En el Camí del Convent no se ha podido localizar a ningún comprador inicial ni descendiente directo suyo. Algunos entrevistados han proporcionado información de varios propietarios, sobre todo cuando se trataba de miembros de un grupo que compraron el suelo conjuntamente.
 - 15 Queremos agradecer a José M^a Cataluña, alcalde de Gilet entre 1983 y 1999, la gran cantidad de información que nos ha facilitado y la enorme paciencia que ha tenido con nuestras continuas consultas.
 - 16 Se han excluido 4 expedientes que no correspondían a viviendas: dos parcelas sin construir, un almacén agrícola y una vivienda situada en el casco del pueblo.
 - 17 Unas se han localizado en las listas cobratorias de las multas impuestas en 1983 y otras comparando los expedientes del “censo” con la fotografía aérea de 1988 y los planos parcelarios de la primera revisión catastral matizados por las fechas de construcción que figuran en los datos de la Sede Electrónica del Catastro. De ellas, 24 son casas aisladas y 10 del Camí del Convent; éstas últimas es posible que no figuren en el “censo” porque tenían licencia municipal.

lencianos o del resto de España; pero para valorar su impacto hay que tener en cuenta las escasas dimensiones territoriales (11 km²) y demográficas (993 habitantes en 1981) del municipio. En 1985 había 291 viviendas de segunda residencia en las dos urbanizaciones legales y 324 ocupadas en el casco urbano, por lo que las ilegales suponían un 47% de las residencias secundarias del municipio y un 29% del total de casas en uso. La superficie ocupada por estos núcleos, unas 50 ha, representa el 44% del suelo urbano del PGOU de 1977 entonces vigente.

Las edificaciones se agrupan en 9 núcleos de diverso tamaño distribuidos por todo el territorio municipal sin más criterio que los intereses de sus promotores: *Balcó de la Penya*, *Camí de la Costera*, *Pla de la Venta*, *Vidriera*, *Clot d'Oliver*, *Calderona* y los tres núcleos del Camí del Convent (Cuadro 1); y además había 29 viviendas aisladas¹⁸. Como las escasas áreas de poca pendiente del municipio estaban ocupadas por los cultivos de regadío o por espacios urbanos legales (casco urbano y urbanización de Santo Espíritu), los núcleos ilegales tuvieron que ubicarse en los suelos más baratos y marginales por su escasa productividad, su topografía abrupta o su lejanía y aislamiento.

Cuadro 1. VIVIENDAS ILEGALES POR NÚCLEOS

Núcleo	Número	% del total
Balcó de la Penya	27	10,5
Camí de la Costera	13	5,1
Plá de la Venta	30	11,7
Camí del Convent	44	17,2
Vidriera	28	10,9
Clot d'Oliver	30	11,7
Calderona	55	21,5
Aisladas	29	11,3
Total	256	100,0

Fuente: "censo" de viviendas ilegales (Ayuntamiento de Gilet), fotografías aéreas y cartografía catastral. Elaboración propia.

El *Balcó de la Penya*, en el extremo NW del municipio a 1,4 km del pueblo, ocupa la ladera media del Alt de la Redona de muy fuerte pendiente, superior al 30% en las parcelas de la zona alta; aunque este desnivel y su orientación le dotan de excelentes vistas hacia el valle del Palancia y la costa.

El *Camí de la Costera* y el *Pla de la Venta* se situaron en sendas áreas de secano de los bordes norte y sur del piedemonte del Alt de la Redona que en su mayor parte había sido transformado en los años 60 en campos de naranjos¹⁹. El núcleo que hemos denominado *Pla de la Venta*, al oeste y cercano al casco urbano, no es compacto: incluye dos grupos de casas, el de las calles

18 De las viviendas aisladas, que continúan en suelo no urbanizable, 17 están en la zona del Barranco Balau (por encima de la 1ª fase de la urbanización de Santo Espíritu), 4 cercanas al Balcó de la Penya, 5 por encima del Clot d'Oliver, 1 en *l'Horta Major* y 2 junto a la entrada al municipio desde Sagunt.

19 Ese piedemonte se clasificó como suelo urbanizable en el PGOU de 1994 y los naranjos fueron arrancados al ejecutarse el PAI denominado "Pla de la Venta"; hoy, urbanizado pero vacío de casas, constituye un ejemplo paradigmático de "desierto urbanizado" (BURRIEL, 2015, 166-170).

Malvarrosa y Jazmines y el de la calle Isabel de Villena, y algunas viviendas aisladas. El Camí de la Costera está algo más lejos, accediéndose a él por el camino del mismo nombre que parte de la antigua N-234 (Fig. 5).

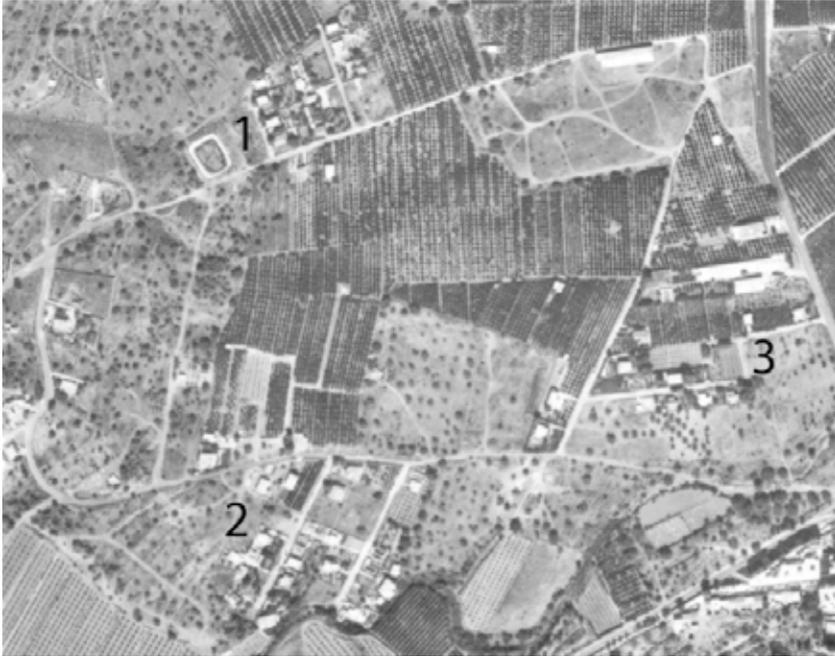


Figura 5: Fotografía aérea de la partida del Pla de la Venta en 1988. Se pueden ver los campos de naranjos y la localización de los grupos de viviendas ilegales en las zonas de secano de los bordes: 1- Núcleo del Camí de la Costera; 2- Grupo de las calles Malvarrosa y Jazmines; 3- Grupo de la calle Isabel de Villena. Fuente: Vuelo de agosto de 1988, Dirección General del Catastro.

Las casas del *Camí del Convent* se desarrollaron de manera lineal en los dos márgenes de la carretera local al monasterio de Sant Espirit –*el Convent*- dando lugar a tres grupos distintos: a 500 m del pueblo *Camí del Convent 1*, unos 500 m más lejos y sólo en el lado izquierdo *Camí de Convent 2*, y ya muy cerca de la 1ª fase de la urbanización de Santo Espiritu *Camí del Convent 3*, estos dos con sólo unas pocas edificaciones.

El núcleo de la *Vidriera* -o de “la Font de la Vidriera”- está a 2,3 km del casco urbano por la vía pecuaria del *Camí dels Arriers* que cruza todo el municipio de norte a sur. Junto a la fuente, una zona entonces bastante aislada y con deficiente acceso a la que acudían cazadores y dominigueros, se construyeron las primeras viviendas secundarias ilegales de Gilet. Luego las casas se extendieron por la empinada ladera contigua que es la vertiente opuesta de la conocida zona recreativa junto al monasterio de Sant Espirit.

Unos 400 m. después de la Vidriera siguiendo la misma vía pecuaria está el acceso al núcleo del *Clot d’Oliver*, ubicado en un terreno cubierto de pinos, montuoso, irregular, atravesado por el barranco de la Vidriera y con fuertes pendiente excepto una estrecha faja junto a la entrada.

La *Calderona* o *l'Algepsar*²⁰, se desarrolló en el extremo SW del municipio a más de 3 km del casco urbano y en plena Sierra Calderona, incluso varias casas han quedado dentro del Parque Natural; es una zona relativamente llana en el entorno del citado *Camí dels Arriers* que le servía de acceso, pero que se empina enseguida a ambos lados, sobre todo al oeste en el camino del Pic de l'Àguila (Fig. 6).

El marco temporal

Se ha podido reconstruir de manera bastante aproximada el desarrollo temporal de estos núcleos a partir del análisis de varias fuentes fragmentarias: las licencias municipales de obra concedidas indebidamente a bastantes de estas viviendas²¹, fotografías aéreas, documentación catastral y un plano de la situación urbanística en 1987²².

El proceso se inicia y desarrolla en los años 60, antes que las urbanizaciones legales de La Paz y Santo Espiritu. Las primeras edificaciones aparecen a principios de la década en Vidriera y en Camí del Convent²³; en el segundo quinquenio se incrementa mucho la construcción en esos núcleos iniciales -Vidriera tiene ya la mayoría de sus casas en 1970- y se comienza a edificar

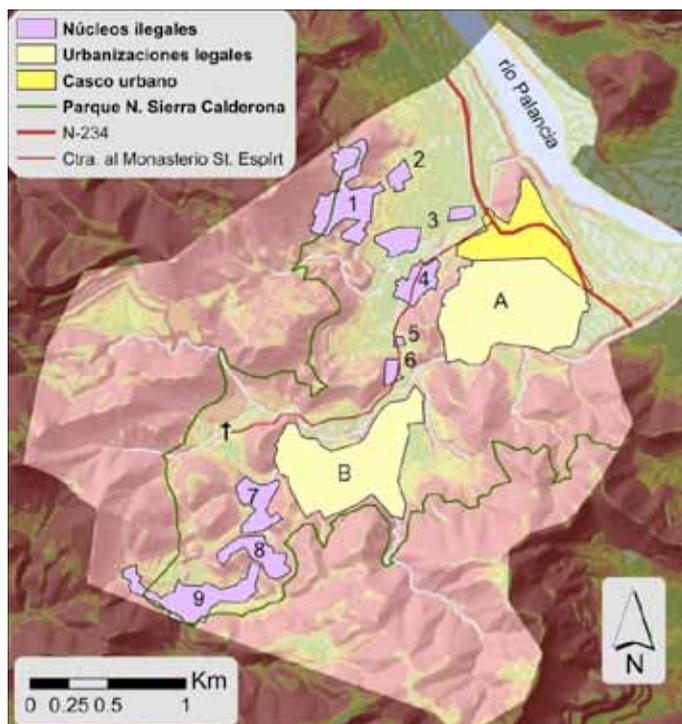


Figura 6. Localización de las residencias secundarias de Gilet en 1985. Urbanizaciones legales: A- La Paz; B- Valle de Santo Espiritu. Núcleos ilegales: 1- Balcó de la Penya; 2- Camí de la Costera; 3- Pla de la Venta; 4- Camí del Convent 1; 5- Camí del Convent 2; 6- Camí del Convent 3; 7- Vidriera; 8- Clot d'Oliver, 9- Calderona. Elaboración E. Burriel y A. Calvo.

20 Inicialmente la zona se denominaba "l'Algepsar" por la existencia de pequeñas explotaciones de yeso. En el "censo" de ilegales aparecen los dos nombres; pero se fue imponiendo el de "la Calderona" que es el que se utiliza en este trabajo.

21 El libro de licencias del ayuntamiento de Gilet recoge 44 licencias en los núcleos ilegales hasta 1976; de ellas 24 son del Camí del Convent (donde hay 44 viviendas irregulares) y 10 del Pla de la Venta; a partir de 1977 en que se aprueba el PGOU ya no se conceden licencias hasta el PGOU de 1994 que los clasifica como urbanos. En el "censo" consta la existencia de licencia en 41 propietarios, 21 de ellos del Camí del Convent.

22 Fase de información urbanística, Plano 13, Calificación urbanística actual, escala 1:10.000, nov. 1987 (*Plan General de Ordenación Urbana de Gilet de 1994*).

23 En 1965 había ya en la Vidriera al menos 5 casas junto a la fuente; y en el Camí del Convent consta la concesión en fecha anterior de 2 licencias municipales.

en la zona media del Clot d'Oliver (1965) y en los dos grupos del Pla de la Venta (1968). Entre 1960 y 1970 se construyó la tercera parte de las segundas residencias ilegales de Gilet.

A principios de los años 70 se empieza el grupo del Camí de la Costera y los de la zona de entrada y la zona alta del Clot d'Oliver; y entre 1969 y 1971 el promotor inicial de la Calderona compra el suelo de la parte oeste del camino de acceso y empieza a vender parcelas. Todos esos núcleos tuvieron una intensa actividad constructiva en la primera mitad de esa década de manera que al aprobarse el PGOU en mayo de 1977 estaban muy consolidados, entre un 41% (Calderona) y un 80% (Vidriera y Pla de la Venta) de sus viviendas. La excepción fue el Balcó de la Penya, que vende su primera parcela en 1973, en 1977 sólo tenía 4 casas y se desarrolla entre 1977 y 1983.

Por tanto el inicio y expansión de las viviendas secundarias ilegales tuvo lugar en Gilet en el período 1960-1975 en el que se construyeron un 60% del total, por lo que coincide con los años del desarrollismo español como ocurrió en las urbanizaciones de segunda residencia de Cataluña (NEL·LO, 2011, 84). Esto no se corresponde con lo señalado por varios autores que sitúan esta expansión a partir de 1975 y la consideran una consecuencia de la crisis económica, que habría contraído la demanda legal de segunda residencia y reconvertido la oferta hacia las parcelaciones ilegales (EZQUIAGA, 1983, 59-60; COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 21-22; GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986, 28 y 86; DEL CANTO, 1987, 396), o de las mayores exigencias urbanísticas de la ley del suelo de 1975 (BETRÁN Y FRANCO, 1994, 26-289).

EL MARCO URBANÍSTICO. UN INCUMPLIMIENTO FLAGRANTE DE LA LEGALIDAD

Desarrollo urbanístico sin Plan General (1960-1976)

Cuando en los años 60 comenzó la construcción de residencias secundarias, Gilet, como casi todos los municipios rurales españoles, carecía de planeamiento urbanístico y por tanto no tenía suelo urbanizable ni criterios que orientaran su desarrollo urbanístico.

A pesar de ello, el ayuntamiento aprobó en 1967 dos Planes Parciales de iniciativa privada destinados a segundas residencias secundarias, el del "Valle de Santo Espíritu" y el de "La Paz", que pretendían atender a "la realidad contundente de la afluencia grande de excursionistas y veraneantes que empleando diversos medios de transporte llegan a la zona"... "que ya era conocida de siempre debido al monasterio de Santo Espíritu"²⁴.

Estas son pues urbanizaciones legales que cumplían la normativa urbanística de la época, lo que conllevó unas infraestructuras básicas mínimas -viario asfaltado, con aceras y alumbrado público y redes de electricidad y agua potable- y unas normas de edificación²⁵. Sin embargo, se ubicaron en parajes de valor ecológico y paisajístico que hoy no se aceptaría urbanizar: Santo

24 Memoria Justificativa del *Proyecto de Ordenación "Valle de Santo Espíritu"* (Archivo Ayuntamiento de Gilet).

25 En la urbanización de La Paz el agua provenía de un pozo agrario en término de Sagunt hasta 1985 en que conectó con la red de agua potable municipal; y la de Santo Espíritu se abastecía de un pozo propiedad de los promotores de la urbanización. El alcantarillado no estaba previsto en la de Santo Espíritu por considerar que bastaba con fosas sépticas dada "la buena impermeabilidad del terreno" (*Proyecto de Ordenación "Valle de Santo Espíritu"*); en la Paz se construyó el alcantarillado, pero sólo conectó con el colector municipal su zona norte, mientras que la sur, donde se tenía que haber hecho una depuradora, estuvo vertiendo al barranco de la Maladitxa hasta su conexión a la red del municipio en 1983.

Espíritu en el interior del municipio junto al barranco de la Maladitxa y al pie de la vertiente boscosa de la umbría de la Sierra Calderona; y la Paz en un promontorio contiguo al casco urbano, de fuerte pendiente y muy visible en el paisaje de la zona, que en una gran parte era monte público municipal vendido a poco más de 1 pta/m².

Pero, como se señaló, algunos años antes de la aprobación de estas urbanizaciones legales ya se había iniciado por diversas zonas del municipio la construcción de viviendas en suelo no urbanizable y sin la aprobación de ningún instrumento de planeamiento.

Esta expansión de las residencias secundarias, legales e ilegales, llevó a la elaboración y aprobación por el ayuntamiento de cinco planes de ordenación entre 1973 y 1975: de iniciativa municipal el “Plan Parcial del Pla de la Venta”; y de iniciativa privada el “Plan Parcial del Algepsar” (la Calderona), el “Proyecto de Urbanización del Balcón de la Peña”, el “Plan Parcial de la Ampliación del Valle de Santo Espíritu” y el “Proyecto de Urbanización y Parcelación de la Segunda y Tercera Fase de Santo Espíritu”, aprobados provisionalmente por el pleno municipal en febrero de 1973 el primero de ellos y en mayo de 1975 los demás²⁶.

Ante este evidente despropósito territorial la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia (en adelante CPU) al amparo de la nueva Ley del Suelo recién aprobada devolvió todos esos planes al municipio en noviembre de 1975 exigiéndole la elaboración previa de un Plan General en el que se deberían enmarcar los desarrollos urbanos pretendidos, “por considerar que la acumulación de urbanizaciones, construcciones aisladas y la falta de una estructura apropiada, exige un planeamiento a nivel de Plan General, que deberá redactarse previamente a las promociones aisladas”²⁷.



Figura 7. Torre de 10 plantas ilegal en su origen, construida en 1968 en el espacio dotacional de la urbanización “Valle de Santo Espíritu”. Fotografía E. Burriel, noviembre 2017.

26 En el Archivo municipal de Gilet se han podido localizar esos Planes excepto el “Proyecto de Urbanización del Balcón de la Peña”.

27 Acuerdo de la CPU de 10 de noviembre de 1975 (*Plan General de Ordenación de Gilet*. Arxiu Històric Comunitat Valenciana (AHCV)).

Así pues, las viviendas ilegales construidas en Gilet entre 1960 y 1976 lo fueron en suelo no urbanizable sin disponer de un planeamiento que encauzara ordenadamente la nueva e intensa demanda de segundas residencias y sin ninguna preocupación por el cumplimiento de la normativa urbanística.

Esa despreocupación por la legalidad se observa también en algunos aspectos de las urbanizaciones legales. Antes de la aprobación inicial del Plan Parcial de Santo Espíritu ya había anuncios en prensa de la venta de chalets y la Delegación Provincial de Vivienda requirió a la empresa promotora y al alcalde para que cesaran en esa publicidad²⁸. Por otro lado, los promotores de Santo Espíritu no ejecutaron la mayor parte de las dotaciones del llamado “Centro Cívico” comprometidas en el Plan Parcial²⁹ y permitieron la construcción sobre la cafetería-restaurante de ese espacio dotacional de una torre de 10 plantas no contemplada ni en la Memoria del Plan Parcial, ni en los planos, ni en las Ordenanzas³⁰; esta edificación chirría por sus dimensiones y características completamente discordantes con el medio en que se inserta (Fig. 7).

Un Plan General que no se cumple (1977-1985)

En este contexto de euforia constructiva de segundas residencias el ayuntamiento aprobó en noviembre de 1976 una propuesta de PGOU enormemente desarrollista que clasificaba como suelo urbanizable residencial 302 ha en cuatro zonas: una gran bolsa de suelo, que denomina “Pla de la Venta”, que se extendía desde el valle del Palancia hasta la urbanización de Santo Espíritu y desde la cima del Alt de la Redona hasta el pueblo; otra algo menor, “Algepsar”, desde el extremo SW del municipio hasta la 3ª fase de Santo Espíritu; un área bastante extensa en la empinada vertiente al sur de la urbanización de la 1ª fase de Santo Espíritu clasificada como “residencial turístico”; una “Ampliación de Santo Espíritu de 8.5 ha; y una zona junto al pueblo de “residencial permanente” (Fig. 8). Y ello a pesar de que en el suelo urbano de Santo Espíritu y La Paz aún había parcelas vacías para 576 viviendas, 2/3 de su capacidad. Por si fuera poco, proponía que 288 ha de suelo no urbanizable “se conviertan en urbanizable cuando esté agotado todo el otro suelo urbanizable”; e incluso permitía “construcciones aisladas de equipamiento urbano” en las 71 ha clasificadas como suelo no urbanizable protegido “tipo B”³¹.

28 Un recorte del periódico Las Provincias de 3 de junio de 1967 con ese anuncio así como los escritos de requerimiento se conservan en el Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana (*Gilet. Valle de Santo Espiritu*).

29 El informe de un arquitecto de 2 de abril de 1976, realizado a requerimiento de la Junta Administrativa de la 1ª Fase de la Urbanización “Valle de Santo Espiritu”, señala los incumplimientos en la ejecución de los espacios comunes de la urbanización comprometidos en el Plan Parcial y la flagrante ilegalidad de la torre (*Plan General de Ordenación de Gilet. AHCV*).

30 Un contratista de Sagunt propuso a los promotores de Santo Espiritu construirles la cafetería-restaurante prevista en el “Centro Cívico” si le permitían edificar encima 10 plantas -de la que les cedería la primera- y que él se ocuparía de obtener los permisos necesarios. En junio de 1968 el Ministerio de la Vivienda aprueba el proyecto técnico de la torre pero, curándose en salud, dice que “la concesión de licencia municipal de obras se supeditará al dictamen de esa Corporación sobre la conformidad del proyecto con el Plan de Ordenación Urbana y Ordenanzas vigentes”. El Ayuntamiento de Gilet, a pesar de la evidente disconformidad con el Plan Parcial que él mismo había aprobado, concedió licencia a la torre el 25 de julio de 1968. En la hoja 2 del plano de Zonificación del Plan Parcial del Valle de Santo Espiritu de 1967, que lleva el visado municipal y el del Ministerio de Vivienda, no está grafiada la torre sino el restaurante y la torre aparece dibujada encima a lápiz evidentemente en fecha posterior (*Proyecto de Centro Cívico de la Urbanización Santo Espiritu*. Archivo Ayuntamiento de Gilet).

31 Informe del Ingeniero Jefe del ICONA de Valencia de 14 de febrero de 1977 (*Plan General de Ordenación de Gilet. AHCV*). En el expediente de tramitación del PGOU hay otro informe negativo del Departamento de Urbanismo de la Diputación Provincial de Valencia (*Ibid.*).

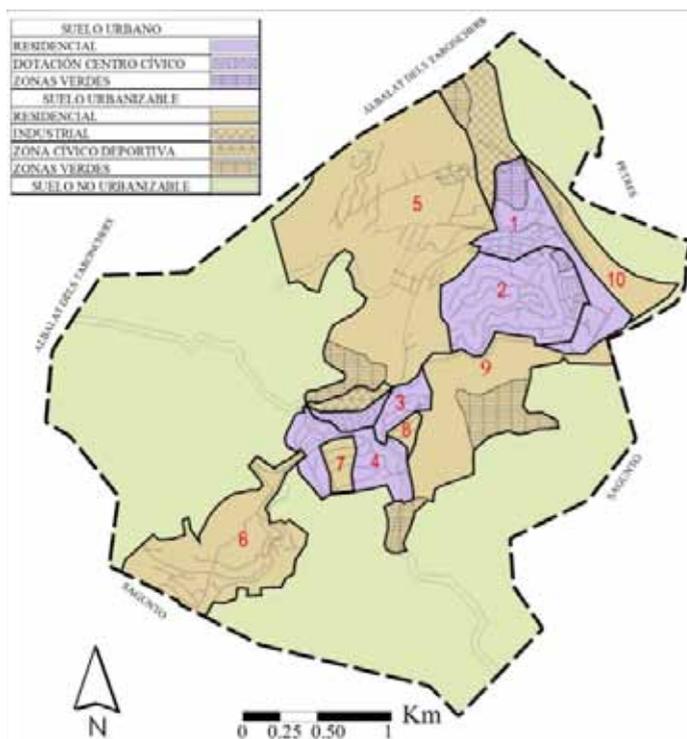


Figura 8. Clasificación de suelo aprobada provisionalmente por el ayuntamiento de Gilet en 1976. Suelo Urbano: 1. Casco urbano; 2. La Paz; 3 Santo Espíritu 1ª fase; 4. Santo Espíritu 2ª y 3ª fase. Suelo urbanizable: 5. Pla de la Venta; 6. Calderona; 7. Polígonos R3-1-1 y R3-2-2; 8. Ampliación Santo Espíritu; 9. Residencial turístico. 10. Residencial permanente. Fuente: Plano de clasificación y uso del suelo, escala 1:5.000, octubre 1976 (*Plan General de Ordenación Urbana de Gilet de 1977*. Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana). Elaboración E. Burriel y R. Zamorano.

En la tramitación del PGOU el informe del ICONA explicita el valor natural de la Sierra Calderona y la necesidad de su protección, hace una dura crítica de la propuesta municipal de suelo urbanizable que considera incompatible con la protección de la Sierra Calderona, exige respetar las vías pecuarias y que las edificaciones no sobrepasen la cota de 130 m. La resolución de la CPU de 9 de marzo de 1977 que aprobó definitivamente el PGOU contiene un análisis muy crítico de la propuesta municipal y aboga por la protección de un territorio que estaba en trámite de inclusión en el Catálogo Provincial de Espacios Naturales.

En coherencia con ello el PGOU finalmente aprobado el 9 de marzo de 1977 fue muy restrictivo en lo referente al suelo urbanizable, rechazando la propuesta municipal excepto la “Ampliación del Valle de Santo Espíritu”. Todas las demás zonas que el municipio pretendía declarar urbanizables quedaban como suelo no urbanizable “en tanto no se estudie más detalladamente la zonificación idónea dentro del término municipal”³²; y no hay constancia de ningún

32 Resolución de la CPU de 9 de marzo de 1977 (*Plan General de Ordenación de Gilet*. AHCV).

estudio detallado posterior. No se ha localizado un plano de clasificación de suelo que refleje esa drástica reducción del suelo urbanizable de la CPU, pero su vigencia resulta evidente porque a partir de esa fecha no se conceden licencias municipales en esas zonas y ninguno de los planes rechazados en 1975 se presentó a nueva aprobación³³.

Sin embargo, la CPU no fue tan rigurosa en la delimitación del suelo urbano. Así, aprobó la clasificación como urbano de las 21 ha del “Plan Parcial de la 2ª y 3ª Fase de Santo Espíritu” alegando que “tienen el carácter de suelo urbano”³⁴; pero si contaban con esos requisitos era como resultado de una ilegalidad urbanística, porque los promotores los habían parcelado y urbanizado obviando la resolución de la CPU de mayo de 1975 que había rechazado el plan parcial hasta que se dispusiera de un Plan General. También se aceptó la inclusión como suelo urbano de los polígonos denominados R-3-1-1 y R-3-2-2, a pesar de que en la respuesta a dichas alegaciones se dice que “no existe ni infraestructura ni edificación consolidada como para ser considerado zona urbana”³⁵.

Además, el PGOU de 1977 legalizó la torre de 10 plantas a pesar de las explícitas alegaciones planteadas por los propietarios que fueron obviadas por completo en la respuesta municipal y de la expresa constatación de su ilegalidad por la propia CPU al afirmar que “la infracción que parece más relevante y probada es la construcción de un edificio de 10 plantas en la zonificación destinada a restaurante y cafetería”³⁶.

Como tantas veces en aquel contexto sociopolítico las autoridades urbanísticas hacían un buen análisis de la situación pero luego eran muy complacientes con las actuaciones de los poderosos, clasificando sus suelos como urbanos, legalizando una torre de 10 pisos no prevista en ningún plan, ubicada en suelo dotacional y en pleno campo, y permitiéndoles no ejecutar todas las dotaciones comprometidas y que habían servido para vender una imagen de calidad de la urbanización.

Pero una vez aprobado el PGOU en marzo de 1977 continuó construyéndose en suelo no urbanizable por todo el término municipal, ignorando por completo lo dispuesto en el planeamiento. Ni siquiera se intentó dar una apariencia de legalidad a estas actuaciones mediante la utilización fraudulenta de la normativa del suelo urbanizable como se hizo en muchos lugares (COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 88-89; GARCÍA BELLIDO, 1986, 34). Ni las impidió el ayuntamiento ni se produjo ninguna intervención sancionadora de la CPU, tan rigurosa antes rechazando los planes parciales y restringiendo drásticamente el suelo urbanizable en el PGOU.

33 En la documentación conservada del PGOU de 1977 sólo aparece el plano de clasificación del suelo de la propuesta municipal de 1976 (*Plan General de Ordenación de Gilet*. AHCV). Y la documentación del PGOU de 1994 contiene información errónea y contradictoria al respecto: el plano informativo de la situación urbanística anterior reproduce la propuesta municipal de suelo urbanizable rechazada por la CPU; en cambio en la Memoria de dicho Plan se dice que Algepsar (Calderona), Vidriera y Clot d’Oliver eran suelo no urbanizable pero que Camí del Convent, Pla de la Venta y Balcón de la Penya eran suelo urbanizable programado. Sin embargo, un informe de dos técnicos municipales de junio de 1983 sobre el riesgo de incendios en esos núcleos califica a todos ellos como ilegales (Archivo del Ayuntamiento de Gilet).

34 Proyecto de Parcelación y Servicios de la 2ª y 3ª fase del Plan Parcial de Ordenación “Valle de Santo Espíritu” (AHCV)

35 El arquitecto autor del PGOU aceptó las alegaciones de los propietarios de esos polígonos y del Ayuntamiento que aducían que esos terrenos estaban rodeados por los de la 2ª y 3ª Fase de Santo Espíritu y disponían en su proximidad de agua, luz y fácil acceso (*Plan General de Ordenación de Gilet*. AHCV).

36 *Plan General de Ordenación de Gilet*. AHCV.

Casi la mitad de las viviendas secundarias desarrolladas en Gilet entre 1965 y 1985 se construyeron por tanto obviando la legalidad urbanística, tanto cuando no había planeamiento como una vez aprobado el PGOU en 1977. Como resultado de este proceso, a mediados de los años 80 el municipio estaba salpicado por 9 núcleos en suelo no urbanizable sin ningún criterio de ordenación territorial, desarrollados “a partir del asentamiento continuado de particulares, sin atender a ningún tipo de planeamiento, sin más limitaciones que los caminos vecinales y carreteras existentes”...“carentes de los mínimos servicios de infraestructura”³⁷.

Esta situación no es singular de Gilet, sino un proceso que, como es sabido, se desarrolló en esos años en el entorno de todas las grandes ciudades españolas: en el Área Metropolitana de Barcelona en 1972 de 470 urbanizaciones secundarias sólo 101 legales (HERCE, 1975, 46-47); en 1983 en la Comunidad de Madrid 107 núcleos con unas 5.000 viviendas ilegales (COMUNIDAD DE MADRID, 1984, vol. 2, 13); en 1991 en la periferia occidental del área metropolitana de Valencia 104 grupos con 42.665 viviendas (HERMOSILLA, 1992, 97-98); en el entorno de la ciudad de Zaragoza en 1988 170 parcelaciones ilegales con 8.000 viviendas (BETRÁN Y FRANCO, 1994, 14); y 90 con 1047 viviendas en 1981 en el área de influencia de Valladolid, (GARCÍA JALÓN *et al.*, 1986, 39 y 50-51).

La continuidad de la edificación en suelo no urbanizable fue la causa principal de la moción de censura presentada en 1981 contra el primer alcalde democrático por algunos concejales de izquierda que formaban parte de su candidatura “Agrupación de Electores de Gilet”. La moción no prosperó, pero llevó al alcalde a iniciar la confección del ya comentado “censo” de las edificaciones en situación de ilegalidad, aunque más con finalidad recaudatoria que ordenadora. A los infractores se les imponía una multa del 3% del valor estimado de lo construido -vivienda e instalaciones complementarias- más 1.000 pta por “alineación y se les colocaba en la fachada una placa con el nº de expediente; no pocos propietarios consideraban erróneamente estas placas como una legalización -algunas aún permanecen en las fachadas- y hay incluso escritos al ayuntamiento reclamando el envío de la placa.

Tras las elecciones de 1983 el nuevo consistorio socialista decide abordar la grave situación creada por la proliferación de estas viviendas. El primer paso fue terminar el “censo” para conocer el alcance del problema y controlar que no siguieran las construcciones, que cesaron casi por completo a partir de esa fecha, salvo unas pocas en los años siguientes ya iniciadas y que se permitió terminar. El siguiente paso fue buscar una solución al problema en el marco de la elaboración de un nuevo Plan General cuya redacción se encargó en 1985.

LOS AGENTES DEL PROCESO

Una oferta muy poco profesional

La oferta de parcelas para viviendas ilegales procedía de la actuación de varios tipos de agentes: unos eran promotores foráneos que buscaban hacer negocio con la compra, parcelación y venta del suelo; otros eran propietarios locales que veían la posibilidad de obtener una importante plusvalía de sus poco productivos campos; pero también los propios demandantes de viviendas

37 Memoria del PGOU de Gilet de 1994

actuaron directamente comprando suelo no urbanizable para construir sus casas. Los foráneos generaron el 55% de las parcelas y los otros dos tipos un 24% y 22% respectivamente; sin embargo, las edificaciones se distribuyen a partes iguales entre las tres clases de promotores, aproximadamente un tercio cada uno, porque muchas parcelas de los foráneos, que empezaron más tarde, no estaban aún construidas cuando en 1983 el ayuntamiento paralizó el proceso (Cuadro 2).

Cuadro 2. DIMENSIONES DE LA INTERVENCIÓN DE CADA TIPO DE PROMOTOR

Tipo de promotor*	Parcelación				Parcelas construidas en 1985				% Parcelas construidas
	Nº	%	m ²	%	Nº	%	m ²	%	
Foráneos	207	55,1	231.208	58,5	82	35,7	97.030	40,3	39,6
Propietarios de suelo rústico	89	23,7	92.503	23,4	74	32,2	81.958	34,0	83,1
Demandantes de vivienda	80	21,3	71.662	18,1	74	32,2	61.774	25,7	92,5
Total	376		395.373		230		240.762		61,2

* Se ha estimado que las actuaciones de la zona alta de *Vidriera* y de *Camí del Convent 2 y 3* corresponderían a propietarios del suelo y las de *Camí del Convent 1* a demandantes de vivienda

Fuente: entrevistas; "censo" de viviendas ilegales; fotografías aéreas y cartografía catastral. Elaboración propia

Promotores foráneos actuaron en los núcleos de la Calderona y del Balcó de la Peña, todos vecinos de Valencia y sin propiedades en la zona³⁸. Ninguno era profesional del sector: un policía local, un instalador eléctrico, el dueño de una fábrica de lámparas, el propietario de una tienda-bazar y un empleado de una fábrica de zapatos. Se trata de promotores ocasionales -no se les conoce otra actuación-, especuladores que vieron la oportunidad de una notable y rápida ganancia. Fueron comprando terrenos improductivos, de pinar o con cultivos de secano muy pobre, a tan bajo precio que no les importó adquirir mucho más terreno del que necesitaban y luego pudieron poner en venta³⁹. Son actuaciones de un centenar de parcelas y entre 10 y 12 ha, mucho mayores que las de los otros tipos.

Cuadro 3. DIMENSIONES DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES SEGÚN TIPO DE PROMOTOR*

Núcleo	Tipo de promotor	Parcelación		Construidas 1985		% parcelas construidas
		Nº	m ²	Nº	m ²	
Balcó de la Peña	Foráneo	105	123.364	27	32.439	25,7
Calderona	Foráneo	102	107.844	55	64.591	53,9
Clot d'Oliver (zona de entrada)	Propietario suelo rústico	22	26.398	17	17.186	77,3
Pla de la Venta (Malvarrosa y J.)	Propietario suelo rústico	18	19.509	16	18.597	88,9
Pla de la Venta (Isabel Villena)	Propietario suelo rústico	11	11.597	8	8.642	72,7
Clot d'Oliver (zona alta)	Propietario suelo rústico	7	9.548	7	9.548	100,0
Camí de la Costera	Demandantes vivienda	11	13.323	10	11.715	90,9
Clot d'Oliver (zona media)	Demandantes vivienda	6	5.001	6	5.001	100,0

*Sólo se incluyen aquellas actuaciones en que se ha podido comprobar fehacientemente el tipo de promotor.

Fuente: entrevistas; "censo" de viviendas ilegales; fotografías aéreas y cartografía catastral. Elaboración propia

- 38 Según algunos entrevistados en la zona alta de la Vidriera habría actuado también un promotor foráneo; pero son informaciones no seguras porque en ese núcleo, el más antiguo de Gilet, sólo se ha podido localizar a hijos de compradores iniciales; por otros indicios, como la no apertura de unos viales de trazado regular, se ha considerado como una promoción del propietario del suelo.
- 39 Porque pensaban poner en venta una extensión mayor de la que luego pudieron, pero también porque en no pocas ocasiones el propietario del suelo para vender una de sus parcelas rústicas exigía la compra de otras en zonas que no interesaban a los promotores.

Propietarios locales de suelo rústico promovieron en el Pla de la Venta los grupos de viviendas de las calles Malvarrosa y Jazmines y de la calle Isabel de Villena y en el Clot d'Oliver los de la zona de entrada y la zona alta. Son actuaciones pequeñas, de entre 1 y 2,5 hectáreas aunque las hay aún menores, con parcelas en torno a 1 hanegada (831 m²), construyendo entre 7 y 17 casas (Cuadro 3).

En el grupo de las calles Malvarrosa y Jazmines, la familia propietaria de unos campos de algarrobos y algo de viña encargó antes de 1968 a un albañil local la apertura de esas dos calles a partir del *camí del Xocainet* y la división del terreno en parcelas, unas simples de 700 m² y otras dobles de 1400 m²; y le pagó su trabajo con una de las parcelas pequeñas⁴⁰. En la zona de entrada del Clot d'Oliver el agricultor propietario de los terrenos puso unas marcas en sus campos para señalar las futuras parcelas y sin inversión alguna procedió a su venta a partir de 1971. La propietaria de la zona alta del Clot a principio de los años 70 pidió a un vecino topógrafo⁴¹ la parcelación del terreno y el diseño de dos cortas calles para proceder a la venta de las parcelas resultantes.

En otros casos se trató de promoción directa por los propios demandantes, que se agruparon para comprar suelo rústico, parcelarlo y edificar sus viviendas, como en el núcleo del Camí de la Costera y en la zona media del Clot d'Oliver; son actuaciones aún más pequeñas, de entre 0.5 y 1.3 ha, y también de pocas casas. En el Camí de la Costera un grupo de 11 amigos del Port de Sagunt compraron a una empresa que estaba transformando la zona en regadío, 13.323 m² que a ésta no le servían por demasiado rocosos⁴². En el Clot d'Oliver varios compañeros de trabajo en la administración provincial de Valencia del ministerio de obras públicas y dos familiares adquirieron media hectárea, parcelaron y construyeron 6 casas.

Demandantes de vivienda y propietarios de suelo realizaron también actuaciones de una sola parcela⁴³. Por acumulación de estas actuaciones individuales y de algunas pequeñas parcelaciones se acabaron formando algunos núcleos; este sería el caso del Camí del Convent 1 donde la carretera al monasterio de Sant Espirit servía de acceso y calle principal y facilitaba la progresiva parcelación lineal en actuaciones singulares o de pocas dimensiones⁴⁴.

En todos los casos los promotores apenas invirtieron, salvo la compra del suelo en su caso, aunque en la Calderona parece que hicieron una primera compra de una zona extensa y luego fueron adquiriendo terrenos con lo que iban ingresando de la venta de las parcelas. La mayoría se limitaron a abrir estrechas, sin asfaltar, ni aceras ni alumbrado los viales imprescindibles -resulta difícil llamarles calles- para obtener parcelas cuando no bastaba con las delimitadas a

40 En el grupo de la calle Isabel de Villena uno de los propietarios, que era albañil, abrió desde la antigua N-234 esta corta calle en zigzag y dividió el suelo en 8 parcelas. En tres de ellas, de 450 m², construyó casas muy sencillas de 72 m², vendiendo -el único caso en las ilegales de Gilet- conjuntamente casa y parcela; en las otras edificaron los compradores o los propietarios del suelo.

41 Este formaba parte del grupo de empleados del ministerio de obras públicas que había construido unos años antes en la zona media del Clot d'Oliver.

42 Se ha podido ver el plano de la parcelación original del Camí de la Costera. Uno de los amigos no edificó y su parcela sigue vacía y dos de las parcelas grandes se dividieron posteriormente por lo que hoy existen allí 12 casas.

43 Por ejemplo, las dos viviendas contiguas al núcleo del Camí de la Costera (en el lado sur de dicho camino) fueron construidas por los propietarios en la parte menos productiva de sus entonces huertos de naranjos.

44 En el Camí del Convent no se ha podido entrevistar a ningún comprador inicial, pero todos los informantes coinciden en que la mayor parte de las actuaciones fueron individuales y de los propios demandantes.

partir de los caminos existentes. En la Vidriera parece que ni siquiera eso y las dos calles se formarían por cesiones sucesivas de los adquirentes de las parcelas, lo que explica que una de ellas sea muy estrecha y de ancho variable y la otra no tenga salida al acceso principal (Fig. 9).



Figura 9. El núcleo de la Vidriera hoy. Se puede ver en el lado derecho el *carreró de l'Alzina*, de ancho variable y con tramos muy estrechos y en el izquierdo una calle sin salida; algunas casas son nuevas y otras con la techumbre renovada; abundancia de piscinas. Fuente: Goolzoom Mapas. <https://es.goolzoom.com/Mapas.aspx> [Consulta: diciembre 2017]

No invirtieron en los accesos porque utilizaron vías existentes: caminos rurales (en Balcó de la Penya, Pla de la Venta y Camí de la Costera), la carretera a Sant Espirit (en Camí del Convent) o la vía pecuaria del Camí dels Arriers (en Vidriera, Clot d'Oliver, Calderona y dos viviendas aisladas del Pla de la Venta); estas vías con frecuencia hacían de calle principal y de base para la parcelación.

Las inversiones en infraestructuras urbanas básicas fueron prácticamente nulas: derechos de agua no potable de un pozo y con una red de ínfima calidad en la Calderona y en el Balcó de la Penya y sólo en éste red eléctrica a pie de parcela⁴⁵. Fueron los compradores los que tuvieron que costearse luego las infraestructuras básicas: el abastecimiento de agua comprando derechos del pozo privado de la urbanización de Santo Espiritu (Vidriera, Clot d'Oliver y Calderona) o conectando con la red municipal los más cercanos al pueblo (Pla de la Venta⁴⁶, Camí de la Costera, Camí del Convent). Sólo a partir de la segunda mitad de los años 80 en que el ayuntamiento les dio cédula de habitabilidad de segunda ocupación pudieron contratar la red eléctrica.

45 La relación de uno de sus promotores, instalador eléctrico, con Hidroeléctrica Española parece que hizo posible la instalación de la red a pesar de ser una parcelación ilegal.

46 El grupo de la Isabel de Villena es el único que desde su inicio tuvo agua potable de la cercana red municipal. Las parcelas de las calles Malvarrosa y Jazmines tenían acciones de un pozo de riego y los propietarios sufragaron la tubería desde la acequia más próxima.

En las dos actuaciones de promotores foráneos, Calderona y Balcó de la Peña, se elaboraron en 1975 sendos documentos de planeamiento que incluían una completa urbanización, que hubieran tenido que sufragar los propietarios; estos planes, como ya se señaló, fueron rechazados por la CPU y nunca se ejecutaron. En la Calderona se había constituido en 1974 la “Cooperativa Valle de la Calderona”, cuyo capital social se formó con aportaciones de los socios, que según sus Estatutos habían de ser “vecinos o propietarios de una parcela en la zona”, con el objetivo de ir ejecutando las dotaciones que no habían hecho los promotores⁴⁷; fue la cooperativa la que encargó el plan parcial de 1975.

En la promoción directa de los demandantes de vivienda éstos se limitaron a abrir unos viales de acceso a las parcelas. En el Camí de la Costera el terreno tenía adscrita agua no potable del pozo de la empresa de transformación a regadío⁴⁸ y en el Clot d’Oliver utilizaron inicialmente aljibes.

Esta falta de profesionalidad de los promotores y la escasísima inversión en suelo e infraestructuras es una constante en este proceso (EZQUIAGA, 1983, 60; 18; GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986, 90-92; BETRÁN Y FRANCO, 1994, 20). Amateurismo, falta de liquidez y muy poca inversión permitían que “cualquier ahorrador desaprensivo puede convertirse, con escaso oficio, en promotor de parcelaciones ilegales” (EZQUIAGA, 1983, 65). Luego con un plano muy simple, sin escala, curvas de nivel ni indicación territorial alguna, como el que se utilizó en el Balcó de la Peña, bastaba para proceder a la venta de las parcelas (Fig. 10).

Con un suelo adquirido a muy bajo coste y unas inversiones mínimas la venta de las parcelas produjo rápidos y elevados beneficios a los promotores foráneos, incluso superiores a los de las



Figura 10. Plano del Balcó de la Peña utilizado por los promotores para la venta de las parcelas. Fuente: Ayuntamiento de Gilet.

47 Los Estatutos de la cooperativa dicen que se constituye para “adquirir y contratar cantidades de agua potable de pozos” y “los servicios de luz y alcantarillado” (*Proyecto de Plan Especial de Ordenación del “Algepsar”*).
48 Se tenían que poner de acuerdo con el regador para disponer de agua que conducían desde la acequia a sus cisternas o a la balsa-piscina mediante tuberías de goma.

urbanizaciones legales (GARCÍA BELLIDO, 1986, 18). En la Calderona donde a la escasísima productividad del terreno se unía una nula expectativa de desarrollo urbanístico por su ubicación marginal en el extremo más alejado del municipio, los promotores compraron entre 1969 y 1974 a un precio medio de 1,6 pta/m², que sube a 2.5 pta/m² si se añaden impuestos y gastos de escritura y registro⁴⁹; en el Balcó de la Peña no hay información directa del precio de compra, pero según varios testimonios no debió de superar las 10-15 pta/m²; en ambos casos habría que duplicar este gasto en suelo porque compraron casi el doble de superficie de la que luego llegaron a parcelar y poner en venta⁵⁰.

La escasa inversión en infraestructuras se puede estimar con bastante aproximación a partir de la información, desglosada por partidas, del presupuesto de la 2ª y 3ª fase de la urbanización de Santo Espíritu en 1975 y de la comparación con los datos de otras parcelaciones irregulares en España⁵¹. En la Calderona, donde se limitaron al abastecimiento de agua de pozo con una red de mala calidad y a la apertura de unas pocas y cortas “calles” porque utilizaron sobre todo caminos existentes, se ha estimado un coste de unas 15-20 pta/m²; y en unas 35-40 pta/m² en el Balcó de la Peña donde se abrieron más metros de viales y las parcelas tenían dotación de agua no potable y electricidad.

Los precios de venta no fueron homogéneos por tratarse de un mercado muy opaco, negociado caso a caso con el comprador. Se ha podido constatar que las primeras parcelas se ofrecían más baratas para atraer a los compradores y generar demanda, igual que ocurrió en otras zonas (GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986, 68). En la Calderona las parcelas se vendían inicialmente a 90-120 pta/m², pero las segundas compras a finales de los años 70 ya se pagaban a entre 200 y 500 pta/m² según zonas⁵². En el Balcó de la Peña, con agua y electricidad, mucho más cerca del pueblo y buenas vistas, se vendían en 1975-77 entre 220 y 300 pta/m² que subieron en los primeros años 80 a 400-500 pta/m². Esto suponía que el beneficio obtenido multiplicaba entre 4 y 8 veces la inversión realizada, lo que coincide con lo señalado por algunos autores (GARCÍA LLIBERÓS, 1983, 51; ARIAS, 1985, 10; GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986, 70-71).

Los promotores propietarios de un suelo rústico que apenas les rentaba obtuvieron también grandes beneficios sin arriesgar ninguna inversión. Sus parcelas se vendieron a un precio inferior -72 pta/m² en el Clot d'Oliver y entre 70 y 100 pta/m² en el Pla de la Venta (calles Malvarrosa y Jazmines)- pero la ausencia de gasto alguno en infraestructuras les proporcionó unas ganancias “en negro” de al menos 1,2 millones de pesetas de principios de los años 70.

En todo caso, el coste de las parcelas ilegales era aproximadamente la tercera parte del de

49 Se ha podido consultar la documentación de la compra de 16.5 ha de las poco más de 20 ha que compraron entre los tres promotores.

50 En la 1ª fase de la urbanización legal de Santo Espíritu, en una zona llana, bien comunicada y por una empresa que anunciaba su destino para chalets, el suelo se compró “en blanco” a 30 pta/m². Los compradores del Camí de la Costera pagaron 50 pta/m² por un terreno situado cerca del pueblo, con derecho a agua y que la empresa vendedora había adquirido previamente para su transformación en regadío.

51 En Santo Espíritu el coste de la simple apertura de viales -sin lecho de piedra, ni asfaltado ni aceras- fue de 9 pta/m², el de la red y depósito de agua de 11 pta/m² y el de la red eléctrica de 15 pta/m² (*Proyecto de Parcelación y Servicios de la 2ª y 3ª fase del Plan Parcial de Ordenación “Valle de Santo Espíritu”*. AHCV). En la provincia Valladolid la apertura de viales de tierra y el abastecimiento de agua se estimó en 22 pta/m² (GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986, 70) y en la provincia de Madrid incluyendo red eléctrica entre 40 y 60 pta/m² (COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 70).

52 En las áreas más interiores y aisladas se ofertaban a 200 pta/m², pero junto al camino de acceso constan varias ventas de segunda mano a 500 pta/m².

las urbanizaciones legales de La Paz y Santo Espiritu. Las de la primera fase de ésta se vendieron a 225 pta/m² en 1967 y a 275 en 1972 frente a 72 pta/m² en el Clot d'Oliver y 90-120 en la Calderona en esos años; y las de la 2ª y 3ª fase se vendieron a 1.000 pta/m² en 1977 frente a 220-300 en el Balcó de la Peña⁵³. La ilegalidad generaba una oferta a la que podía acceder una demanda de menor poder adquisitivo que en un primer momento sólo tenía que pagar el coste de la parcela, mucho más barata por la falta de legalidad, la localización marginal y la ausencia de urbanización y por lo general pagándola a plazos y con grandes facilidades.

Una demanda urbana de clase popular

El conocimiento de los domicilios de todos los propietarios de viviendas ilegales de Gilet ha permitido documentar con datos muy precisos que sus compradores pertenecían a una población urbana de clase popular, tal como se había señalado, casi siempre de manera muy genérica, para otros casos (EZQUIAGA, 1983, 61; COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 78-79; GARCÍA BELLIDO, 1986, 16; GARCÍA DE JALÓN *et al.*, 1986, 79-81; DEL CANTO, 1987, 396; BETRÁN Y FRANCO, 1994, 61-64).

Era una demanda procedente casi en exclusiva de áreas urbanas: en el área metropolitana de Valencia (58%) y en Sagunt (41%) residían todos los propietarios excepto tres⁵⁴; más en concreto, era una demanda básicamente de la ciudad de Valencia (48.7%) y del Port de Sagunt (34.6%) que reunían el 83.3% de los compradores (Cuadro 4).

Cuadro 4. DOMICILIO DE LOS PROPIETARIOS POR NÚCLEOS

Núcleo	Valencia		Port de Sagunt		Resto AMV*		Resto Sagunt		Otros Nº
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
Balcó de la Peña	13	50,0	9	34,6	0	0	4	15,4	0
Camí de la Costera	0	0,0	10	100,0	0	0,0	0	0,0	0
Plá de la Venta	9	32,1	14	50,0	1	3,6	2	7,1	2
Camí del Convent	9	23,7	26	68,4	2	5,3	1	2,6	0
Vidriera	9	32,1	11	39,3	5	17,9	2	7,1	1
Clot d'Oliver	12	40,0	8	26,7	5	16,7	5	16,7	0
Calderona	48	87,3	3	5,5	3	5,5	1	1,8	0
Aisladas	14	73,7	0	0,0	5	26,3	0	0,0	0
TOTAL	114	48,7	81	34,6	21	9,0	15	6,4	3

* AMV = Área Metropolitana de València

Fuente: "censo" de viviendas ilegales (Ayuntamiento de Gilet). Elaboración propia

Y era una demanda claramente de clase popular con ingresos bajos y medios bajos. Esto resulta evidente en los residentes en el Port de Sagunt, un núcleo obrero surgido a principios del siglo xx con la construcción del puerto para exportar el hierro de Sierra Menera y desarrollado vertiginosamente luego con la instalación de la industria siderúrgica. El Port atrajo a miles de

53 Los precios de compra y venta de Santo Espiritu han sido proporcionados por personas de la empresa promotora.

54 Estos tres residían en los municipios de Altura, Canet y el propio Gilet, los dos últimos muy próximos a Sagunt.

inmigrantes de provincias rurales de toda España⁵⁵, pasando de 9.308 habitantes en 1940 a 23.779 en 1960 y a 31.839 en 1981, un 58% de la población del municipio de Sagunt. Aunque había otras industrias⁵⁶, toda la vida laboral y social del Port giraba en torno a la empresa siderúrgica que en 1966 tenía 5.216 trabajadores (SÁEZ Y DÍAZ, 2009, 109). Eran empleos estables y bien remunerados en comparación con otros trabajos, lo que les proporcionaba cierta capacidad de ahorro. Así, entre los 11 amigos del Port que compraron las parcelas del Camí de la Costera había 7 trabajadores de Altos Hornos y 1 maestro en la escuela de la siderúrgica; y allí trabajaban también los que construyeron las tres primeras viviendas de la Vidriera.

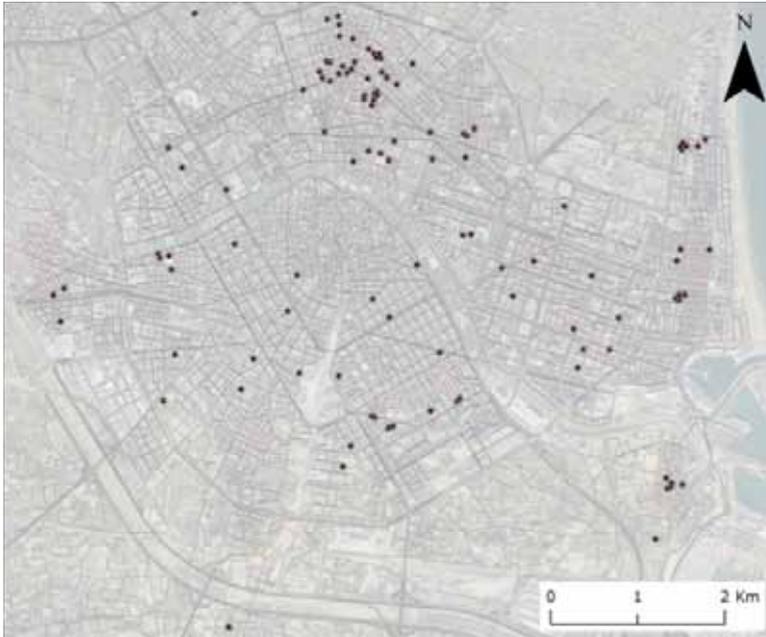


Figura 11. Domicilios de los propietarios de viviendas secundarias ilegales de Gilet residentes en la ciudad de Valencia.

Fuente: "censo" de viviendas ilegales (Ayuntamiento de Gilet). Elaboración E. Burriel e I. Portugués.

La pertenencia mayoritaria a estratos sociales populares de los residentes en la ciudad de Valencia queda patente al ubicar sus domicilios en un plano de ésta (Fig. 11). Un 89% vivía más allá del segundo ensanche, en la periferia urbana que creció rápidamente entre 1955 y 1975 a costa de la huerta con la construcción de grupos de viviendas de protección oficial que acogieron el aluvión inmigratorio de esos años. Se observa un claro predominio de la periferia norte donde residía un 44% del total, la gran mayoría en los barrios de Orriols y Torrefiel y las calles contiguas del distrito de Zaidía (30%), porque a su condición de barrio popular se unía que allí vivían los promotores del núcleo de la Calderona. También eran muy numerosos los residentes en la periferia este, en los distritos de Poblats Marítims -barrios de la Malvarrosa, el

55 En 1960 un 70% de los habitantes de Sagunt habían nacido fuera de la Comunidad Valenciana y el 25% en las provincias de Teruel y Albacete (PÉREZ PUCHAL, 1966, 31-36).

56 Como la cementera Ferroland (luego Asland), Biensa, Tetracero y otras más pequeñas de reparaciones y suministros.

Cabanyal y Nazaret- y de Camins al Grau (26%). Cuando sorprendentemente aparecen algunos en barrios de clase alta -calles Colón y Gran Vía Marqués del Turia- se trataba de los conserjes del edificio que tenían en él su vivienda.

En los domiciliados en Valencia había bastantes obreros industriales; pero también -como en menor grado en el Port de Sagunt- muchos trabajadores del sector de la construcción, de los servicios tanto privados (bombero, peluquero, sastre, panadero, camionero, conductor de autobús, representante comercial...) como empleados de la administración de los grupos bajos y medios de poca cualificación, y dueños de pequeños negocios (bar, pensión, tiendas...). Algunos de ellos vieron incrementarse bastante sus ingresos en aquellos años de fuerte crecimiento económico.

En las entrevistas se ha podido constatar que muchos de ellos eran antiguos inmigrantes desde espacios rurales a los que la ciudad les permitió acceder a una situación económica mucho mejor, como también se ha señalado en otras zonas (COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 79; BETRÁN Y FRANCO, 1994, 62). Al deseo de la vivienda secundaria como símbolo de ascenso social se unía también, por su origen en el mundo rural pobre, un arraigado deseo de la propiedad de un trozo de tierra (GARCÍA BELLIDO, 1986, 20). Por ello no es de extrañar que en la mayoría de las parcelas hubiera -y aún subsiste en muchas- un parte dedicada al cultivo de verduras y frutales, a la vez actividad de ocio y de complemento alimenticio familiar⁵⁷; a *sensu contrario*, es significativo que esto no se da tanto en los terrenos de propietarios que no provenían de la emigración rural. Esta actividad agraria en las parcelas se encuentra en todas las parcelaciones ilegales (EZQUIAGA, 1983, 64; COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 81-82; DEL CANTO, 1987, 396 y 1988, 102).

Resulta lógico que los del Port de Sagunt conocieran y escogieran Gilet para su residencia secundaria -como Albalat dels Tarongers, Estivella o Petrés- por la gran cercanía a su domicilio. En el caso de los compradores iniciales originarios de Valencia casi todos señalan el conocimiento y valoración positiva del entorno del monasterio de Sant Espirit como razón de su elección; algunos habían veraneado antes de alquilar en una casa del pueblo; hay también quienes aluden haber llegado en busca de un clima seco, más saludable para sus hijos pequeños⁵⁸.

Luego las relaciones personales, laborales o de vecindad fueron fundamentales para la llegada de nuevos compradores, dado el carácter informal de este mercado que no se difundía por los cauces habituales. Estas relaciones explican el predominio de personas de uno u otro origen en los diversos núcleos. En casi todos ellos entre los llegados primero había un grupo de amigos, de familiares o de vecinos del mismo barrio de Valencia (Malvarrosa, Cabanyal, Torrefiel...), de la misma calle e incluso de la misma finca⁵⁹.

Los residentes en el Port de Sagunt eran una clara mayoría en Camí de la Costera, Camí del Convent y Pla de la Venta y el grupo más numeroso en Vidriera, los núcleos que se desarrollaron primero, confirmando que fue la demanda de trabajadores del Port la que inició este proceso en Gilet. En cambio en el núcleo de la Calderona había un enorme predominio de los residentes

57 Así ocurre, por ejemplo, en todas las parcelas del Camí de la Costera excepto en una.

58 Un caso muy singular es el de un suizo que perteneció a las Brigadas Internacionales en la guerra civil y estuvo en el monasterio de Sant Espirit habilitado como hospital; se enamoró de la zona y décadas después compró una parcela en la Vidriera donde construyó una casa a la que acudía todos los años.

59 En el Balcó de la Penya hay una calle denominada "Nueva Malvarrosa", porque de ese barrio de Valencia provenían los propietarios de las casas, y en el Pla de la Venta una calle "Malvarrosa", aunque en este caso la denominación no fue acertada porque en realidad eran del barrio vecino del Cabanyal.

en Valencia (87%) de donde eran sus promotores; de hecho, muchos de los compradores son del barrio de Torrefiel en el que vivían los promotores de este núcleo. En el Balcó de la Peña los compradores se repartían al 50% entre residentes en Valencia y Sagunt (Cuadro 4).

La demanda de viviendas ilegales fue también en Gilet una consecuencia del “éxito” urbano de una población de clase trabajadora, en gran parte antiguos inmigrantes desde espacios rurales; en la etapa del desarrollismo encontraron en las ciudades más dinámicas un empleo estable en la industria o en los servicios que les supuso un incremento significativo de su renta, una pequeña capacidad de ahorro y más tiempo libre. Invirtieron estos ahorros en un vehículo que les hizo factible el desplazamiento al campo y en la compra a bajo coste de una parcela ilegal y la construcción paulatina en ella de su vivienda secundaria en función de su disponibilidad de recursos. Les impulsaba el anhelo de acceder al “lujo”, hasta entonces impensable y reservado a otros grupos sociales, de una segunda residencia en el medio rural que no podían obtener en el mercado legal (EZQUIAGA, 1983, 61; GARCÍA BELLIDO, 1986, 10 y 19).

La pasividad cómplice de los agentes institucionales

La existencia de tantas viviendas al margen de la legalidad no hubiera sido posible si las numerosas instituciones con competencias en el proceso hubieran cumplido con sus obligaciones. Los agentes institucionales adoptaron aquí la misma actitud que en el resto de las zonas de España: pasividad, mirar hacia otro lado e incluso una complicidad evidente en el caso de los poderes locales (COMUNIDAD DE MADRID, 1984, 89-92; GARCÍA BELLIDO, 1986, 22-24; BETRÁN Y FRANCO, 1994, 72-79). El ayuntamiento de Gilet, como tantos otros, consideraba beneficiosa la intensa demanda constructiva en su municipio creyendo, como la mayoría de sus vecinos, que ello iba a suponer un incremento de recursos para las arcas municipales, de posibles empleos y de clientes para los alicaídos comercios. Era una oportunidad que un municipio rural no se podía permitir desaprovechar por mor de una legalidad urbanística que no entendían y que los poderosos eran los primeros en infringir y por unos problemas futuros que no percibían o a los que no daban importancia.

No puso ninguna traba a la construcción de casas al margen de la normativa urbanística e incluso concedió licencia de obra a muchas de ellas a pesar de estar en suelo no urbanizable y de conformar “núcleo de población” algo expresamente prohibido en la normativa del suelo urbanizable; muchos de los entrevistados afirman que en el ayuntamiento les dijeron que no se preocuparan, que construyeran y ya se arreglaría luego. Más aún, alentó el proceso aprobando provisionalmente en 1973-1975 planes parciales por todo el municipio y en 1976 una propuesta de PGOU que pretendía clasificar centenares de hectáreas de suelo urbanizable. Tras el rechazo de la CPU a esos planes parciales y la clasificación de esos suelos como no urbanizables en el PGOU de 1977, siguió haciendo la vista gorda a la continuidad de las edificaciones sin respeto alguno al planeamiento aprobado, aunque dejó de conceder licencias en esas zonas.

Tampoco hay constancia de intervención alguna de los responsables provinciales de los departamentos ministeriales -incluyendo la CPU directamente concernida- ni de la diputación provincial, advirtiendo, prohibiendo o sancionando estas actuaciones; pese a la evidencia de la ilegalidad de las construcciones o del incumplimiento de las normas sanitarias por el abas-

tecimiento con agua de pozos de riego o por la ausencia de alcantarillado. A los responsables urbanísticos supramunicipales no parecía preocuparles lo que ocurría sino sólo aquello de lo que quedaba constancia en los “papeles” (Betrán y Franco, 1994, 77). Sólo intervenían cuando se veían obligados a ello por el procedimiento y había informes contundentes de los técnicos que no podían obviar, como ocurrió en la aprobación definitiva del PGOU de 1977; pero una vez aprobado éste se desentendieron de todo control posterior de su cumplimiento. Muy representativo de esta actitud es el contraste entre la rápida actuación con el anuncio en prensa de la venta de chalets de la urbanización de Santo Espíritu sin haberse aprobado el plan parcial y, en cambio, la total falta de intervención ante la construcción de centenares de viviendas ilegales o de una torre de diez plantas no prevista en el plan parcial.

El Colegio de Arquitectos se limitaba a poner un “sello rojo” en el visado de control urbanístico de los proyectos por “infracción grave y manifiesta” en los pocos casos en que el propietario construía con un proyecto técnico; pero la casa se edificaba luego igual. El terreno comprado no se escrituraba ni registraba o se hacía como segregación de parcelas agrarias sin referencia a la existencia en ella de una vivienda.

UN PRODUCTO URBANÍSTICO MUY DEFICIENTE

El incumplimiento de la legalidad urbanística, la escasa inversión de unos promotores no profesionales y la limitada capacidad económica de los demandantes determinan las grandes deficiencias del producto urbanístico resultante.

Casi total ausencia de infraestructuras y dotaciones públicas básicas

Estos núcleos se desarrollaron, como se ha señalado, con unas infraestructuras urbanas básicas muy deficientes cuando no con una total carencia de ellas. La única dotación con que contaron de inicio o al cabo de pocos años fue la de abastecimiento de agua, pero de pozos de riego sin garantía de potabilidad. Salvo el Balcó de la Penya, todos surgieron sin energía eléctrica y los propietarios tuvieron que recurrir durante años a la batería del coche y a bombonas de butano, algunos años más tarde a pequeñas placas solares con las que cargaban durante la semana varias baterías grandes de furgonetas, y sólo unos pocos tenían un pequeño generador. No había alumbrado público ni alcantarillado y cada uno se construía una fosa séptica según su criterio.

También era de mala calidad el viario. Como ya se explicó, los accesos, salvo la carretera local a Sant Espirit, eran caminos sin asfaltar, bastante deteriorados sobre todo en los tramos de cierta pendiente (Balcó de la Penya, Camí de la Costera, zona alta del Clot d’Oliver), de poco anchura -incluso con tramos en que no era posible el cruce de dos coches- y de trazado muy deficiente inadecuado para el tráfico motorizado de un núcleo residencial. Las pocas calles que se abrieron eran de tierra, carecían de aceras y con un trazado, asentamiento y nivelación muy deficientes. No pocas de ellas tienen muy fuerte pendiente (Balcó de la Penya, Clot d’Oliver), varias no tienen salida (Calderona, Clot d’Oliver) e incluso terminan en el borde de un barranco (Calderona), otras cruzan una torrencera por un badén (Clot d’Oliver) e incluso se utiliza como calle el cauce de un pequeño barranco, como refleja su nombre de *Carrer del Barranquet* (Camí

del Convent 1) (Fig. 12); el carreró de l'Alzina en la Vidriera tiene tramos tan estrechos que no permiten el paso de un automóvil grande y menos aún de vehículos de servicios públicos esenciales como sanitarios o bomberos (ver Fig. 9).

Lógicamente tampoco se realizaron cesiones de suelo para zonas verdes o para dotaciones de servicios básicos. Sin embargo, todas estas carencias no se echaban entonces de menos porque casi sólo se utilizaban en Pascua y en verano y por las muy escasas infraestructuras y dotaciones que en aquella época tenían los barrios donde vivían la mayoría de los adquirentes de las parcelas.



Figura 12. *Calle del Barranquet* que ocupa el cauce de un pequeño barranco (Camí del Convent 1).

Fotografía E. Burriel, diciembre de 2017.

Viviendas pequeñas y de escasa calidad

También es deficiente el producto urbanístico privado, las viviendas. Hay un claro predominio de las de muy pequeño tamaño⁶⁰, más reducido aún si se considera que se trataba de residencias secundarias unifamiliares y que las parcelas eran grandes (la moda estaba entre 750 y 950 m², en el entorno de 1 hanegada). Si se excluye el Balcó de la Penya, dos de cada tres casas tenían menos de 91 m², un 27% menos de 61 m² e incluso había 8 inferiores a 31 m², auténticas “casitas de aperos” como se denominan en alguna ocasión; estos porcentajes son muy similares en todos los núcleos (Cuadro 5).

El Balcó de la Penya es la excepción: la mitad tienen más de 120 m², sólo 3 menos de 91 m² y la media es de 125 m². Una explicación podría estar en la fuerte pendiente que exige levantar

60 Se ha podido conocer la superficie de 203 viviendas a partir de los datos del “censo” de ilegales, los expedientes individuales o los listados cobratorios de las multas, y en 8 casos se ha tenido que calcular por el valor de la construcción o la cuantía de la sanción.

varias alturas, lo que lleva a construir más superficie. Así, por ejemplo, en una de las parcelas, de 71 m de longitud y un desnivel de 22 m, para disponer la casa al nivel de la calle superior hubo que construirla sobre pilotes de más de 10 m de altura; años después el propietario convirtió ese hueco en tres pisos más para los hijos.

Cuadro 5. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ILEGALES (en m²)

Núcleo	<61 m ²		61-90 m ²		91-120 m ²		>120 m ²		Media	Mediana
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%		
Camí de la Costera	4	40,0	5	50,0	1	10,0	0	0,0	71	64
Plá de la Venta	10	38,5	5	19,2	9	34,6	2	7,7	78	75
Camí del Convent	7	20,0	15	42,9	9	25,7	4	11,4	86	88
Vidriera	7	29,2	11	45,8	2	8,3	4	16,7	79	80
Clot d'Oliver	6	23,1	10	38,5	1	3,8	9	34,6	98	79
Calderona	12	22,2	20	37,0	8	14,8	14	25,9	93	88
<i>Subtotal</i>	49	27,5	66	37,1	30	16,9	33	18,5	87	82
Balcó de la Penya	1	3,8	3	11,5	8	30,8	14	53,8	118	125
<i>Total</i>	49	24,1	69	34,0	38	18,7	47	23,2	91	87

Fuente: "censo" de viviendas ilegales (Ayuntamiento de Gilet). Elaboración propia

En no pocos casos lo primero que se construía era un mero refugio de tres paredes, sin cerrar por delante, con un "paellero" anexo, a donde se acudía los días festivos de buen tiempo a comer y hacer la sobremesa con familia y amigos (Fig. 13). Luego se iba edificando la casa en la medida en que el propietario disponía de recursos. La mayor parte de las viviendas iniciales, de las que aún subsisten bastantes, fueron construcciones muy elementales, un simple rectángulo de una planta (Figuras 14 y 15), que en algunos casos se duplicaba con otra superior (Fig. 16)⁶¹.

Por lo general son de autoconstrucción, levantadas por sus propietarios los fines de semana y tardando a veces varios años en terminarla, con la ayuda casi siempre de amigos y vecinos expertos y recurriendo a veces a un profesional para la instalación del baño. Otros la encargaron a cuadrillas de albañiles locales que trabajaban siempre "en negro". Pocos fueron los que edificaron con un proyecto técnico y una dirección profesional, dando lugar a una vivienda más sólida y aparente (Fig. 17).

Características similares de tamaño y forma de construcción se dieron en todas las zonas (Comunidad de Madrid, 1984, 83 y 86-87). Bastantes de ellas fueron mejoradas luego poco a poco en función de la disponibilidad de recursos del propietario, ampliando su superficie horizontalmente o mediante el añadido de un piso superior y con instalaciones complementarias, casi siempre una balsa o piscina.

61 Las pocas casas de la Vidriera de más de 120 m² son resultado de edificaciones de dos plantas de estructura muy simple de entre 60 y 75 m² cada una.



Figura 13. Construcción inicial situada más arriba del Balcó de la Peña que quedó paralizada al clasificarse como suelo no urbanizable protegido en el PGOU de 1994. Fotografía A. Revert, marzo de 2012.



Figura 14. Vivienda de autoconstrucción muy elemental (Camí de la Costera). Fotografía E. Burriel, diciembre 2017.



Figura 15. Vivienda de autoconstrucción de estructura muy elemental (Camí del Convent). Fotografía E. Burriel, enero 2018.



Figura 16. Vivienda de estructura elemental de dos plantas (Vidriera). Fotografía E. Burriel, noviembre 2017.



Figura 17. Vivienda de dos plantas de mayor tamaño y mejor factura (Clot d'Oliver). Fotografía E. Burriel, enero 2018.

CONCLUSIONES

El análisis del municipio valenciano de Gilet confirma y permite precisar los rasgos básicos del proceso de desarrollo de núcleos de viviendas secundarias ilegales en España en el periodo 1960-1985 y abre algunas perspectivas diferentes.

Se revela decisiva la abundancia de suelo muy barato por su escasa rentabilidad agraria, condiciones topográficas y carencia total de expectativas urbanísticas; pero que necesitan tener cierto atractivo natural o paisajístico. Han de ser zonas accesibles desde áreas urbanas dinámicas pero con peor renta de posición que las urbanizaciones legales, sea por el menor tamaño de la ciudad cercana (Sagunt) o sea por una localización más periférica respecto a los espacios metropolitanos (Valencia).

Es de destacar que 2/3 de las viviendas ilegales de Gilet procedían de lo que se podría considerar “promoción directa”, parcelaciones de muy pequeño tamaño impulsadas por propietarios locales de suelo rústico o por los propios demandantes; y que fueron estos agentes los que iniciaron el proceso; los promotores foráneos, también de nula profesionalidad, intervinieron algo más tarde. Esto contradice la tesis de que el proceso habría sido “inducido desde la oferta” superabundante de suelo muy barato (EZQUIAGA, 1983, 62). En este caso fue la demanda de estratos sociales bajos y medios-bajos, mayoritariamente de trabajadores del Port de Sagunt, que no podían acceder al mercado de las urbanizaciones legales (como Santo Espíritu y La Paz) la que determinó la aparición de una oferta nueva adecuada a sus necesidades.

La expansión de los núcleos ilegales de segunda residencia coincidió en Gilet con la etapa del desarrollismo español (1960-1975) aunque se prolongó hasta mediados de los años 80. No fue por tanto una consecuencia de la crisis económica de 1975 ni tampoco de las exigencias establecidas por la ley del suelo de 1975, como se arguye en algunos trabajos.

Por otro lado, se confirma la hipótesis planteada en este trabajo de que la ilegalidad urbanística es un elemento clave del proceso y no un simple adjetivo de las “urbanizaciones de viviendas secundarias” -que sería el concepto básico sustantivo- y la que convierte a los “núcleos de viviendas secundarias ilegales” en una categoría singular que exige un análisis específico.

Esta ilegalidad es la que explica su misma existencia porque permite obtener un producto diferente imposible de generarse por los procedimientos legales -parcelas muy baratas sin urbanizar- que viene a atender la demanda insatisfecha de unas clases populares que no podían acceder al mercado legal. Y es la que determina la localización en los suelos más baratos y la ocupación de espacios de valor ambiental y paisajístico o inadecuados topográficamente que sólo resulta factible al margen del planeamiento.

Al ocultar todo el proceso hace posible la aparición de una oferta eventual no profesionalizada y con pocos recursos y de una demanda latente poco solvente, proporcionando importantes beneficios a ambos agentes. A los promotores por el escaso precio pagado por los suelos rústicos que ponen en el mercado urbano y porque pueden prescindir de los gastos de urbanización, redacción de planes y proyectos, licencias o cesiones de suelo al municipio. A los demandantes porque les permite alcanzar su sueño de una vivienda en el campo por el bajo coste de la parcela -por ilegal y carente de urbanización-, y el ahorro de proyectos, licencias de edificación, tasas municipales e impuestos; y también porque se adecua a su escasa capacidad económica, ya que

el único desembolso inicial es la compra de la parcela y luego pueden ir construyendo la casa y obteniendo las dotaciones básicas poco a poco en función de sus recursos y con el ahorro que supone la aportación de su trabajo personal o el de albañiles amigos; y les permite también unas viviendas bajas de poca calidad -incluso infraviviendas- y con un uso agrario de las parcelas, ambas cosas difícilmente factibles en una urbanización legal.

Es llamativa la absoluta despreocupación por la legalidad de todos los actores del proceso y la falta de voluntad política de los responsables institucionales para hacerla cumplir; especialmente de los responsables urbanísticos supralocales, más alejados de la presión vecinal, que se muestran rigurosos en los “papeles” administrativos pero no se ocupan luego de lo que ocurre.

La ilegalidad es también la responsable de los graves impactos de estos núcleos: desorden territorial y posterior imposibilidad de un planeamiento racional, localización inadecuada topográfica o medioambiental, carencia de infraestructuras básicas, elevados costes privados y públicos para su normalización y su mantenimiento, e incluso conflictos sociopolíticos. La huella en el territorio de estos núcleos de viviendas secundarias ilegales surgidos hace casi medio siglo llega hasta nuestros días⁶².

62 En un trabajo próximo se pretende analizar las consecuencias de este proceso y mostrar cómo los núcleos de viviendas ilegales han marcado el devenir del territorio y lo siguen condicionando en la actualidad.

BIBLIOGRAFÍA

- ARIAS, F. (1985): *Legislación y actuación en disciplina en la Comunidad Autónoma de Madrid*, CEUMT. *La Revista Municipal*, 87, 6-24
- ARGANY, I. (1984): *La segona residència a Catalunya. Dades estadístiques i localització geogràfica*, Barcelona, Departament de Polítiques Territorials i Obres Públiques, 71 pp.
- BETRÁN, R. y FRANCO, Y. (1994): *Parcelaciones ilegales de segunda residencia. El caso aragonés*, Zaragoza, Diputación General de Aragón, Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, 271 pp.
- BURRIEL, E. (2016): Empty urbanism: the bursting of the Spanish housing bubble, *Urban Research & Practice*, 9, 2, 158-180
- CENTRE D'ESTUDIS URBANÍSTICS, MUNICIPALS I TERRITORIALS (CEUMT) (1985): Urbanismo y suelo rústico, *CEUMT. La Revista Municipal*, 87, junio 1985, 53 pp.
- COMUNIDAD DE MADRID (1984): *Urbanizaciones ilegales. Programa de Actuaciones y Catálogo*, Madrid, Comunidad de Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, Dirección General de Urbanismo, 2 vol.
- DEL CANTO, C. (1983): Presente y futuro de las residencias secundarias en España, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 3, 83-103
- DEL CANTO, C. (1987): Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 7, 389-398

- DEL CANTO, C. (1988): Dinámica y distribución de las residencias secundarias en la Comunidad de Castilla-La Mancha, *Ciudad y Territorio*, **75**, 95-106
- DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ (2000): Las urbanizaciones ilegales en Andalucía. Informe especial al Parlamento, *Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía (BOPA)*, 59, 19 de octubre de 2000. <http://www.parlamentodeandalucia.es/webdinamica/portal-web-parlamento/pdf.do?tipodoc=bopa&id=4865> [Consulta: enero 2018]
- DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN (1988): *Estudio sobre urbanizaciones ilegales de la Comunidad Autónoma de Aragón*, inédito.
- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA (1983): *Urbanismo y medio rural. Valencia: la vivienda ilegal de segunda residencia*, Valencia, Diputación Provincial de Valencia, 276 pp.
- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA (1986): *Mapa Geocientífico de la Provincia de Valencia*, Valencia, Universitat de València, Universidad de Cantabria, Diputación Provincial de Valencia, 3 vol., 71 pp., 7 map., 350 pp.
- EZQUIAGA, J. M^a (1983): Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo, *Ciudad y Territorio*, **56**, 59-72
- FAJARDO DE LA FUENTE, A. (2003): La pérdida de valores paisajísticos y ambientales en el término municipal de Osuna por la proliferación de urbanizaciones ilegales, *Cuadernos de los Museos de Osuna*, **5**, 17-23
- GARCÍA BELLIDO, J. (1986) La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico, *Ciudad y Territorio*, **69**, 9-51
- GARCÍA DE JALÓN, A. et al. (1986): *Estudio de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid*, Valladolid, Colegio Oficial de Arquitectos de Valladolid, 199 pp.
- GARCÍA LLIBERÓS, M^a. (1983): Haciendas locales y urbanizaciones ilegales. En DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA: *Urbanismo y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia*, Valencia, 1983, 49-56
- GIRONA, M. (1989): *Minería y siderurgia en Sagunto (1900-1936)*, Valencia, Institució Alfons el Magnànim, 510 pp.
- HERCE, M. (1975): El consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña, *Ciudad y Territorio*, **3**, 45-56
- HERCE, M. (1985): Las parcelaciones en suelo rústico y las opciones del planeamiento urbanístico, *CEUMT. La Revista Municipal*, **87**, 25-34
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2003): *Inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable en Andalucía*, Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes, Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- HERMOSILLA, J. (1992): La residencia secundaria en la periferia occidental del área metropolitana de Valencia, *Cuadernos de Geografía*, **51**, 95-109
- NEL·LO, O. (2011): Estrategias para la contención y gestión de las urbanizaciones de baja densidad en Cataluña, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, **167**, 81-98
- LÓPEZ COLÁS, J. (2004): *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y residencia*, Barcelona, Universidad Autónoma de Barcelona, Tesis Doctoral, 450 pp. Tesis en acceso abierto, <<http://www.tdx.cat/handle/10803/4952>> [Consulta: octubre 2017]
- ORTEGA VALCÁRCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*, Valladolid, Universidad de Valladolid, 96 pp.

- PÉREZ PUCHAL, P. (1968): *El Paisaje agrario del Bajo Palancia*, Valencia, Institución Alfonso el Magnánimo, Diputación Provincial de Valencia, 157 pp. + 81 láminas.
- PÉREZ PUCHAL, P. (1966): *Estudio demográfico del Bajo Palancia*, Estudios Geográficos, **102**, 5-51
- REQUENA SÁNCHEZ, M^a. D. (1992): *Organización espacial y funcional de la residencia secundaria en la provincia de Sevilla*, Sevilla, Universidad de Sevilla, Tesis Doctoral, microficha.
- ROSSELLÓ, V. et al. (1988): *La comarca de l'Horta. Àrea Metropolitana de València*, Generalitat Valenciana, Conselleria d'Administració Pública, 107 pp.
- SÁEZ, M. A. y DÍAZ MORLÁN, p. (1989): *El puerto del acero: historia de la siderurgia de Sagunto (1900-1984)*, Madrid, Marcial Pons, 246 pp.
- SANCHO MARTÍ, J. (1989): *El espacio periurbano de Zaragoza*, Zaragoza, Ayuntamiento de Zaragoza, 2 vol.
- SARTHOU CARRERES, C. (1918-1920): Provincia de Valencia, t. II. En Carreras Candi, F. (Dir.): *Geografía General del Reino de Valencia*, Barcelona, Alberto Martín
- TORMO Y MONZÓ, E. (1923): *Levante (provincias valencianas y murcianas)*, Madrid, Calpe, 399 pp.
- VALENZUELA, M. (1976): La residencia secundaria en la provincia de Madrid, Génesis y estructura espacial, *Ciudad y Territorio*, **2-3**, 135-152.
- VALENZUELA, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Madrid, IEAL, 534 pp.

DOCUMENTACIÓN

- Cartografía y datos catastrales del municipio de Gilet. Sede electrónica del Catastro <<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?del=46&mun=136>> [Consulta: noviembre y diciembre de 2017]
- Gilet. *Valle de Santo Espiritu*, Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia, Ministerio de la Vivienda, 11-nov.-1967, Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, 1975, ES.462508. AHCV//3/2523-4
- Infracción Urbanística*, cuaderno manuscrito sin fecha, Archivo del Ayuntamiento de Gilet
- Libro Registro-Especial de Licencias de Obras*, dos cuadernos manuscritos (de 3-3-1967 a 5/5/1967 y de 31/7/1979 a 2006), Archivo del Ayuntamiento de Gilet
- Plan General de Ordenación de Gilet*, Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia, n° expte. 204/76, Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, 1976, ES.462508.AHCV//3/2524-1
- Plan Especial de Ordenación "Pla de la Venta"*, 1973, Archivo del Ayuntamiento de Gilet
- Plan General de Ordenación Urbana de Gilet de 1994*, Archivo del Ayuntamiento de Gilet
- Plano de las parcelas de la Vidriera y del Clot d'Oliver*, Asociación de Propietarios Urbanización Fuente de la Vidriera de Gilet (Valencia), escala 1: 2.000, 15 diciembre 1981
- Proyecto de Ordenación "Valle de Santo Espiritu" (Gilet)*, Archivo del Ayuntamiento de Gilet
- Proyecto de Centro Cívico de la Urbanización Santo Espiritu en Gilet (Valencia)*, 1973, Archivo del Ayuntamiento de Gilet
- Proyecto de Urbanización de La Paz*, Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, 1975, ES.462508. AHCV//3/2523-1
- Proyecto de Parcelación y Servicios de la 2ª y 3ª fase del Plan Parcial de Ordenación "Valle de Santo Espiritu"*, Gilet (Valencia), Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, 1975, ES.462508.

AHCV//3/25234

Proyecto de Plan Especial de Ordenación del "Algepsar", carpeta "Calderona", Archivo del Ayuntamiento de Gilet

Proyecto de Parcelación y Servicios de la 2ª y 3ª fase del Plan Parcial de Ordenación "Valle de Santo Espíritu", Gilet (Valencia), Archivo del Ayuntamiento de Gilet.

Vuelo IRYDA 1977, 1:18.000, fotos 668G10 y 668G11, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Vuelo de la renovación del catastro de rústica de agosto de 1988, 1:15.000, foto P06_8218, Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda y Función Pública.