



# La fiebre inmobiliaria llega al delta del Ebro

L'Aldea, Deltebre y Sant Jaume d'Enveja prevén levantar miles de viviendas en medio de la polémica sobre sus consecuencias para el entorno

Unas 1.500 viviendas en L'Aldea, casi 2.000 en Deltebre y su urbanización Riumar, y 400 en Sant Jaume d'Enveja y sus dos núcleos apartados, Els Muntells y Els Eucaliptus. Las tres principales poblaciones del delta del Ebro registran una fiebre inmobiliaria que ha multiplicado por 10, 12 y hasta 16 la concesión de licencias por parte de los ayuntamientos. Sólo en los primeros seis meses de este año, el Colegio de Arquitectos de Cataluña ha visado más proyectos en las comarcas del Baix Ebre y el Montsià que en la del Barcelonès: 4.830 viviendas.

Pero mientras que los alcaldes defienden la llegada de nueva población —la de L'Aldea,

con 3.500 vecinos, podría triplicarse—, la erradicación de la dispersión que sufren sus poblaciones desde el punto de vista urbanístico y un modelo de crecimiento más cualitativo que cuantitativo, organizaciones ecologistas como Greenpeace y GEPEC-

Ecologistes de Catalunya alertan del riesgo del impacto de las grandes urbanizaciones en un ecosistema de tanto valor y por ello tan frágil como el del parque natural del Delta del Ebro.

.....  
**Página 5**

# Vivir en el penúltimo paraíso

Las inmobiliarias entran en el corazón del delta del Ebro con promociones en L'Aldea, Deltebre y Sant Jaume

J. C. AMBROJO

Alrededor de poblaciones de aves y especies acuáticas, de bucólicos acuíferos y de los arrozales del delta del Ebro. En este entorno también ha echado raíces el ladrillo. De un tiempo a esta parte la construcción ha desplegado en la zona una notable actividad que parece no haber hecho más que empezar.

Los municipios de L'Aldea —a través de la N-340—, Deltebre y Sant Jaume d'Enveja, situados a ambos lados del río y junto al mar, con extensas playas casi desérticas, se disputan las nuevas promociones.

Greenpeace ha alertado en su informe *Destrucción a toda costa 2006* del desmesurado crecimiento urbanístico del litoral. Se produce en poblaciones próximas al delta del Ebro, como L'Ametlla de Mar y Sant Carles de la Ràpita. La preocupación también es latente en entidades como GEPEC-Ecologistes de Catalunya, que considera que las grandes urbanizaciones "no tienen en cuenta la nueva cultura del agua ni de la energía", asegura Ximo Estellé.

## Más pisos que en Barcelona

La semana pasada, también en el informe del Colegio de Arquitectos de Cataluña destacaba la zona del Ebro como una de las que concentran más proyectos en marcha de todo el territorio catalán. Sólo en los primeros seis meses de este año los arquitectos han visado 4.830 proyectos, un centenar más que los autorizados en Barcelona y su comarca.

Ahora mismo, una de las mayores operaciones de la zona la realiza la inmobiliaria gallega Fadesa, que promueve en L'Aldea el complejo residencial El Mirador del Ebro, en el que invierte 160 millones de euros y que se ubica a las puertas de la reserva natural del delta. En un ámbito de actuación de 1,2 millones de metros cuadrados, la promotora va a construir 971 viviendas.

Los pisos, que costarán de 161.000 a 171.000 euros, tienen entre 85 y 100 metros cuadrados. Los de estilo mediterráneo, con superficies de hasta 120 metros, van de 182.000 a 243.000 euros; los adosados, de hasta 150 metros, oscilan entre 250.000 y 265.000 euros, y las parcelas de hasta 1.000 metros, entre 132.000 y 140.000.

## 1.500 licencias en L'Aldea

Hasta la llegada de Fadesa, en L'Aldea reinaba la calma. "Antes se concedían 30 licencias de obras al año, ahora daremos unas 500 en el casco urbano en los dos próximos años y otras 1.000 para la urbanización de Fadesa", explica el alcalde, Daniel Andreu (ERC). Concasa ha invertido siete millones de euros para adquirir un terreno de 7.500 metros cuadrados donde levantará un centenar de viviendas con jardín, piscina, aparcamientos y trasteros, cuya entrega está prevista para 2007.

L'Aldea tiene 3.500 habitantes, según el último censo. "En un par de años triplicaremos la población", vaticina el alcalde. El municipio prepara un nuevo plan de ordenación urbanística que re-



Un grupo de flamencos en las marismas del delta del Ebro.

JOSEP LLUÍS SELLART



Anuncios de promociones en marcha en las urbanizaciones Els Eucaliptus (Sant Jaume d'Enveja) y Riumar (Deltebre).



califica y redefine los límites del casco urbano. "Esperamos una demanda muy cuantitativa y queremos evitar que el precio del suelo se encarezca tanto que no esté al alcance de los vecinos", añade.

El Ministerio de Fomento prepara una variante para la N-340. Con la desaparición de "esta única mancha", señala Andreu, y la reordenación urbana, "L'Aldea se parecerá más a un pueblo que a una vía de paso". ¿Se convertirá en una población de segundas residencias? "El tiempo lo dirá, pero tenemos la ventaja de estar cerca del mar y de la montaña, y podemos ser una alternativa a los grandes núcleos de costa", afirma.

La próxima construcción de un centro de asistencia primaria que cubrirá una población de 15.000 personas, incluida la de Camarles y L'Ampolla, y la del polígono industrial Cataluña Sud, compartido con Tortosa, pueden ser reclamos para animar a la residencia permanente. Ahora se pueden encontrar viviendas de

110 metros cuadrados por 157.000 euros.

En Deltebre sucede algo similar. Ubicado en la ribera norte del río y con una longitud de seis kilómetros y un kilómetro de ancho, el pueblo está formado por edifi-

## El Ministerio de Fomento prepara una variante para la N-340 que transformará la población de L'Aldea

caciones muy diseminadas. El Ayuntamiento lo quiere atajar concentrando la población. Su extremo da al mar con la urbanización Riumar, en pleno corazón del parque natural, donde hay unas 1.500 casas. Durante el primer trimestre se han concedido licencias de obras para otras 400. Y a finales de año pueden ser

1.500. "Cada día firmo unas 20 licencias", dice el alcalde de Deltebre, Joan Casanova (PSC). A este ritmo, en poco tiempo duplicarán el número de vecinos, hoy 11.500.

En la urbanización Riumar, la promotora Rubau dispone del 25% de la propiedad de las zonas 2 y 3, "y ha pedido al Ayuntamiento hacer la compensación por participación, pero hemos de estudiarlo muy bien", afirma el alcalde. Están en juego entre 750 y 1.000 chalets para los próximos cinco años, "y también está ligado a la conversión del puerto pesquero en deportivo". Según el alcalde, la Generalitat también ha fijado un sistema de compensación en la zona 1 y parte de la 4, y ha refundido una serie de construcciones que darían lugar a entre 350 y 400 chalets de segunda residencia. "Ocuparán el 20% de la zona ecológica del Niño Perdido y se salvará el 80% restante", afirma.

En Deltebre, el suelo urbanizable sale a 360 euros el metro

cuadrado. Un piso de entre 60 y 70 metros cuesta 170.000 euros, y una vivienda de 129 metros, con jacuzzi, 216.000. En Riumar, los chalets se venden por unos 270.000 euros. El 20% de la población tiene una segunda residencia en la urbanización pegada a la playa. Una barraca típica de 80 metros cuadrados y tres habitaciones, con 1.000 metros de terreno, cuesta 250.000 euros.

InmoDelta promueve en Riumar chalets de 70 metros cuadrados en parcelas de 250 metros, con piscina, tres habitaciones y dos baños, por 250.000 euros, explica Manel Bel. Los precios se han multiplicado astronómicamente: "Hace tres años, en primera línea de mar hicimos una promoción de 48 apartamentos de 65 y 75 metros cuadrados con garaje y piscina que se vendían por 84.000 euros. Ahora valen 185.000". El alquiler también está animado. Un chalet con piscina sale por 1.200 euros a la semana en agosto, y un apartamento de tres dormitorios con piscina comunitaria, 760 euros.

"Estamos un poco asustados, más que nada por los servicios que deberemos prestar", confiesa Casanova ante el desarrollo urbanístico. "Tenemos caudal de agua potable, pero las cañerías del pueblo son muy deficientes para soportar la presión de las bombas y habría fugas de agua". En cinco años anuncia que se invertirán 1,6 millones de euros para cambiar entre el 25% y el 30% de las tuberías. Además, dentro de un año estará listo un paseo fluvial para peatones y ciclistas a lo largo de toda la ribera. "Y es donde se construyen las mejores viviendas", añade Casanova.

## 400 licencias en un año en Sant Jaume d'Enveja

El ladrillo también sube rápido en el municipio de Sant Jaume d'Enveja (Montsià), en la ribera sur del río. Hace un tiempo, sólo se tramitaban una veintena de licencias de obras al año. En 2005 se multiplicaron por 12 y este año esperan conceder 400 licencias, explica el alcalde, Joan Castor. Al igual que en L'Aldea, está en redacción el nuevo proyecto urbanístico. "Siempre ha sido un pueblo muy diseminado, había muchos huecos para llenar", señala Castor.

Un ejemplo del peculiar sistema urbanístico de las poblaciones del delta, marcado por su gran dispersión y la numerosa presencia de huertos o *cabers*, es el núcleo de Els Muntells. "Se habla de que para el Ayuntamiento es un gasto tanta diseminación, pero

los kilómetros de calles y alcantarillado ya estaban hechos y a lo mejor sólo el 20% de una calle estaba ocupada por viviendas".

Aunque deberán ampliar alguno de los servicios, Castor cree que ahora se repartirán los costes entre más habitantes, ya que la población se había reducido en los últimos dos años. Actualmente en Sant Jaume se pueden encontrar pisos de 80 metros cuadrados y tres habitaciones por 91.000 euros, y una casa de 200 metros, cuatro habitaciones y dos baños por 216.000 euros. En la playa de los Eucaliptus, Nou Temple promueve el grupo residencial Delta-Playa, con precios a partir de 117.000 euros para apartamentos de 40 metros con plaza de aparcamiento.